INDICE GENERAL DE LA NORMATIVA

TITULO PRELIMINAR 1

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL 1

Artículo 0.1.- Ambito de aplicación 1
Artículo 0.2.- Condiciones de vigencia 1
Artículo 0.3.- Documentos constitutivos del Plan General y alcance normativo de los mismos.....1
Artículo 0.5.- Ordenanzas Urbanísticas Municipales 6
Artículo 0.6.- Modificaciones de elementos del Plan General 6
Artículo 0.8.- Determinaciones de la Ley de Costas con incidencia en el Planeamiento 8

TITULO PRIMERO.....9

CALIFICACION DEL SUELO 9

CAPITULO 1.1.- USOS URBANISTICOS 9
Artículo 1.1.1.- Sistematización general de los usos urbanísticos 9
Artículo 1.1.2.- Contenido de los usos urbanísticos 11
1.- USOS RESIDENCIALES 11
2.- USOS INDUSTRIALES.....12
3.- USOS TERCIARIOS.....16
4.- USOS RURALES 20
5.- USOS DE COMUNICACIONES VIARIAS.....23
7.- USOS DE CAUCES FLUVIALES 23
8.- USOS DE ESPACIOS LIBRES 23
9.- USOS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS 24
10.-USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO 26

CAPITULO 1.2.- CALIFICACION GLOBAL..... 28
Artículo 1.2.1.- Formulación del régimen de Calificación Global 28
Artículo 1.2.2.- Sistematización de la Calificación Global 28
Artículo 1.2.3.- Régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas de uso global.....28
ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R) 29
ZONAS DE USO INDUSTRIAL (I).....31
ZONAS DE USOS TERCIARIOS (T) 33
ZONAS RURALES (Z).....34
a- ZONA RURAL AGROGANADERA Y CAMPIÑA (RAC) 34
b.- ZONA RURAL FORESTAL (RUFO).....37
c.- ZONA RURAL DE ESPECIAL PROTECCION (REP).....39
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (V).....41
SISTEMA GENERAL DE USOS FERROVIARIOS (F).....42
CAUCES FLUVIALES (C).....43
ESPACIOS LIBRES (L).....44
ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E).....45
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S).....46
CAPITULO 1.3.- CALIFICACION PORMENORIZADA.....49
Artículo 1.3.2- Sistematización de la Calificación Pormenorizada 49
Artículo 1.3.3.-Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable a los tipos de zonas de uso pormenorizado establecidos. 50
LISTADO GENERAL DE CALIFICACIONES PORMENORIZADAS:.....51

Artículo 1.3.4.- Vinculación normativa y tolerancia admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada 53

TITULO SEGUNDO 55

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO55

CAPITULO 2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO 55
Artículo 2.1.1.- Formulación del régimen de Clasificación del Suelo....55

CAPITULO 2.2.- ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS 57
Artículo 2.2.1.- Formulación del régimen de asignación de aprovechamiento urbanísticos en los suelos Urbano y Urbanizables. 57
Artículo 2.2.2.- Régimen de asignación de aprovechamientos urbanísticos. 57
1.- Definición del concepto de Areas de Reparto:....57
2.- Delimitación de Areas de Reparto: 57
3.- Ambitos afectos a Sistemas Generales o Locales, y no incluidos en Areas de Reparto: 59
4.- Ponderación de Usos y Coeficientes de Homogeneización: 60

CAPITULO 2.3.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 64
Artículo 2.3.1.- Definición del régimen de desarrollo del planeamiento....64
Artículo 2.3.2.- Planeamiento en Suelo Urbano 65
1.- PLANES ESPECIALES 65
2.- ESTUDIOS DE DETALLE....66
Artículo 2.3.3.- Planeamiento en Suelo Urbanizable....67
Artículo 2.3.4.- Planeamiento en Suelo No Urbanizable....68
Artículo 2.3.5.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado 68
1.- PLANES ESPECIALES Y PARCIALES 68
2.- ESTUDIOS DE DETALLE....70
Artículo 2.3.6.- Sistematización de la regulación de los aprovechamientos edificatorios....71

CAPITULO 2.4.- GESTION URBANISTICA 73
Artículo 2.4.1.- Disposiciones respecto al régimen de gestión urbanística aplicables con carácter general. ..73
Artículo 2.4.2.- Gestión urbanística en Suelo Urbano. 73
Artículo 2.4.3.- Gestión urbanística en Suelo urbanizable Programado....74
Artículo 2.4.4.- Parcelaciones en Suelo No Urbanizable 74

CAPITULO 2.5.- EJECUCION DE LA URBANIZACION 76
Artículo 2.5.1.- Condiciones respecto a los tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización 76
Artículo 2.5.2.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación a los proyectos que desarrollen obras de urbanización 76
Artículo 2.5.3.- Contenido documental de los proyectos de obras de urbanización....76
Artículo 2.5.4.- Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización 77
Artículo 2.5.5.- Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales....77

CAPITULO 2.6.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.... 78
Artículo 2.6.1.- Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano 78
Artículo 2.6.2.- Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable 80
Artículo 2.6.3.- Ejercicio de la facultad de edificación de implantación de actividades autorizadas en el Suelo No Urbanizable 80
Articulo 2.6.4.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación....81
Artículo 2.6.5.- Terrenos no edificados y edificados parcialmente 82

Artículo 2.6.6.- Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los Suelos Urbano y Urbanizable Programado 83

CAPITULO 2.7.- LICENCIAS 84
Artículo 2.7.1.- Actos sujetos a licencia 84
Artículo 2.7.2.- Clasificación de las licencias 86
Artículo 2.7.3.- Contenido general de las solicitudes de licencia 88
Artículo 2.7.4.- Documentación específica a incluir en la solicitud, según el carácter de la licencia. 90
Artículo 2.7.5.- Titularidad de las licencias y transmisión de la misma. 99
Artículo 2.7.6.- Tramitación de las licencias. 100
Artículo 2.7.7.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias. 100
Artículo 2.7.8.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas clases de licencias. 102
Artículo 2.7.9.- Abono de impuestos, tasas y derechos. 102
Artículo 2.7.10.- Garantías registrales 103
Artículo 2.7.11.- Replanteo 103
Artículo 2.7.12.- Inspección de las obras y de los usos. 104
Artículo 2.7.13.- Cambio de Dirección de Obra. 105
Artículo 2.7.14.- Modificaciones del contenido de las licencias 105
Artículo 2.7.15.- Prórroga de las licencias. 105
Artículo 2.7.16.- Caducidad de las licencias. 106
Artículo 2.7.17.- Deber de reparación y limpieza 106
Artículo 2.7.18.- Abandono de las obras. 106
Artículo 2.7.19.- Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad. 107
Artículo 2.7.20.- Vallados de obras en suelo urbano. 107

TITULO TERCERO 108

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES 108

CAPITULO 3.1.- DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS ... 108
Artículo 3.1.1.- Terminología de conceptos. 108
A- REFERENCIAS GEOMETRICAS BASICAS PARA LA REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION 108
Artículo 3.1.1.1.- Alineación de parcela: 108
Artículo 3.1.1.2.- Alineación de edificación: 108
Artículo 3.1.1.3.- Retiro: 108
Artículo 3.1.1.4.- Superficie de fachada: 109
Artículo 3.1.1.5.- Retranqueo: 109
Artículo 3.1.1.6.- Medianera: 109
Artículo 3.1.1.7.- Altura de edificación: 109
Artículo 3.1.1.8.- Altura en fachada (De una planta) 109
Artículo 3.1.1.9.- Altura libre (De un espacio cubierto). 109
Artículo 3.1.1.10.- Perfil de edificación: 110
Artículo 3.1.1.11.- Pendiente de cubierta: 110
Artículo 3.1.1.12.- Perfil de cubierta: 110
B- PLANTAS DE LOS EDIFICIOS 110
Artículo 3.1.1.13.- Planta baja: 110
Artículo 3.1.1.14.- Entreplanta: 111
Artículo 3.1.1.15.- Planta alta / ático: 111
Artículo 3.1.1.16.- Semisótano: 111
Artículo 3.1.1.17.- Sótano: 111

Artículo 3.1.1.18.- Bajocubierta: 111
Artículo 3.1.1.19.- Sobre rasante: 111
Artículo 3.1.1.20.- Bajo rasante: 112
C- ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS 112
Artículo 3.1.1.21.- Fachada: 112
Artículo 3.1.1.22.- Elementos salientes: 112
Artículo 3.1.1.23.- Vuelos: 112
Artículo 3.1.1.24.- Patios: 112
Artículo 3.1.1.25.- Altillo: 113
Artículo 3.1.2.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio 114
Artículo 3.1.2.1.- Espacios computables 114
Artículo 3.1.2.2.- Espacios no computables 114
Artículo 3.1.2.3.- Aprovechamiento sobre rasante: 114
Artículo 3.1.2.4. Aprovechamientos bajo rasante 115
Artículo 3.1.3.- Criterios para la determinación del perfil de edificación 115
Artículo 3.1.3.1.- Plantas sobre rasante. 115
Artículo 3.1.3.2.- Plantas bajo rasante. 115
Artículo 3.1.4.- Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios. 115
Artículo 3.1.4.1.- Altura de edificación: 115
Artículo 3.1.4.2.- Altura de aleros o cornisas horizontales 116
Artículo 3.1.4.3.- Altura en fachada de las distintas plantas de una edificación. 117
Artículo 3.1.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general 117
Artículo 3.1.5.2.- Condiciones de perfil y alturas 117
Artículo 3.1.5.3.- Tratamiento de la cubierta 117
Artículo 3.1.5.4.- Niveles de la urbanización 118
Artículo 3.1.6.- Excepciones en la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras 118

CAPITULO 3.2.- CONDICIONES GENERALES DE USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL 119
Artículo 3.2.1.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial ... 119
Artículo 3.2.2.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano (Parcelas Residenciales) 120
Artículo 3.2.3.- Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta (Parcelas Residenciales). .. 121
Artículo 3.2.4.- Condiciones de uso de las plantas altas (Parcelas Residenciales) 121
Artículo 3.2.5.- Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas (Parcelas Residenciales) 123
Artículo 3.2.6.- Condiciones de uso de los porches y áreas no edificables sobre rasante (Parcelas Residenciales) 123

CAPITULO 3.3.- CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES APLICABLES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL 124
Artículo 3.3.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad 124
Artículo 3.3.2.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda 124
Artículo 3.3.3.- Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común. 127
Artículo 3.3.4.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de residencia comunitaria. 128
Artículo 3.3.5.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados (Usos comerciales y otros usos asimilados). 128
Artículo 3.3.6.- Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje. 132
Artículo 3.3.7.- Dotación de aparcamientos o garajes. 135

CAPITULO 3.4.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL. 137

Artículo 3.4.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones. 137
Artículo 3.4.2.- Instalaciones de saneamiento. 137
Artículo 3.4.3.- Instalaciones de ventilación. 137

CAPITULO 3.5.- CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL 138
Artículo 3.5.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de seguridad. 138
Artículo 3.5.2.- Protección de huecos y desniveles. 138
Artículo 3.5.3.- Mirillas. 138
Artículo 3.5.4.- Salidas a tejados y cubiertas. 138

CAPITULO 3.6.- CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO ESTETICO EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL. 139
Artículo 3.6.1.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones. 139
Artículo 3.6.2.- Tratamiento de cubiertas 139
Artículo 3.6.3.- Tratamiento de los muros medianeros. 139
Artículo 3.6.4.- Tratamiento de los tendederos. 140
Artículo 3.6.5.- Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas. 140
Artículo 3.6.6.- Rótulos y anuncios luminosos. 140
Artículo 3.6.7.- Separaciones y cierres de fincas. 141
Artículo 3.6.8.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante. 141

CAPITULO 3.7.- CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL. 142
Artículo 3.7.1.- Régimen general de dominio. 142
Artículo 3.7.2.- Cesiones a dominio público. 142
Artículo 3.7.3.- Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público. 142
Artículo 3.7.4.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas. 143
Artículo 3.7.5.- Servidumbres entre parcelas. 143
Artículo 3.7.6.- Vinculaciones de propiedad obligatorias. 144

CAPITULO 3.8.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL 146
Articulo 3.8.1.- Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación 146
Artículo 3.8.2.- Condiciones generales de uso 146

TITULO CUARTO 148

ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO 148

CAPITULO 4.1.- RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (RA) 148
Artículo 4.1.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 148
Artículo 4.1.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 148
Artículo 4.1.2.- REGIMEN DE USO 152
Artículo 4.1.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 152
Artículo 4.1.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 152
Artículo 4.1.3.- REGIMEN DE DOMINIO 154
Artículo 4.1.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA 154
FICHA RESUMEN NORMATIVA 155
Artículo 4.1.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO APLICABLES EN LAS PARCELAS RA (RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO). 156

CAPITULO 4.2.- RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL (RV) 161
Artículo 4.2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 161
Artículo 4.2.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 161
Artículo 4.2.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 161

Artículo 4.2.2.- REGIMEN DE USO 165
Artículo 4.2.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 165
Artículo 4.2.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 165
Artículo 4.2.3.- REGIMEN DE DOMINIO 167
Artículo 4.2.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA 167
FICHA RESUMEN NORMATIVA 168

CAPITULO 4.3.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RB) 170
Artículo 4.3.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 170
Artículo 4.3.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 170
Artículo 4.3.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación 170
Artículo 4.3.2.- REGIMEN DE USO 173
Artículo 4.3.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 173
Artículo 4.3.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 174
Artículo 4.3.3.- REGIMEN DE DOMINIO 175
Artículo 4.3.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA 175
FICHA RESUMEN NORMATIVA 177

CAPITULO 4.4.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP) 178
Artículo 4.4.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 178
Artículo 4.4.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 178
Artículo 4.4.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación 178
Artículo 4.4.2.- REGIMEN DE USO 181
Artículo 4.4.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 181
Artículo 4.4.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 182
Artículo 4.4.3.- REGIMEN DE DOMINIO 183
Artículo 4.4.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA 183
FICHA RESUMEN NORMATIVA 184

CAPITULO 4.5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA (RU) 196
Artículo 4.5.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 196
Artículo 4.5.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 196
Artículo 4.5.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 196
Artículo 4.5.2.- REGIMEN DE USO 199
Artículo 4.5.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 199
Artículo 4.5.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 200
Artículo 4.5.3.- REGIMEN DE DOMINIO 201
Artículo 4.5.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA 201
FICHA RESUMEN NORMATIVA 202

CAPITULO 4.6.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RD) 212
Artículo 4.6.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 212
Artículo 4.6.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 212
Artículo 4.6.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 212
Artículo 4.6.2.- REGIMEN DE USO 215
Artículo 4.6.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 215
Artículo 4.6.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 215
Artículo 4.6.3.- REGIMEN DE DOMINIO 217
Artículo 4.6.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA 217
FICHA RESUMEN NORMATIVA 218

CAPITULO 4.7.- PARCELAS DE RESIDENCIA COMUNITARIA 230
Artículo 4.7.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 230
Artículo- 4.7.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 230
Artículo 4.7.2.- REGIMEN DE USO 230

Artículo 4.7.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 230
Artículo 4.7.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 231
Artículo 4.7.3.- REGIMEN DE DOMINIO 231
Artículo 4.7.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL 231
Artículo 4.7.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO: 231
CAPITULO 4.8.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (RS) 232
Artículo 4.8.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 232
Artículo 4.8.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 232
Artículo 4.8.2.- REGIMEN DE USO 232
Artículo 4.8.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 232
Artículo 4.8.3.- REGIMEN DE DOMINIO 233

CAPITULO 4.9.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (RK) 234
Artículo 4.9.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 234
Artículo 4.9.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 234
Artículo 4.9.2.- REGIMEN DE USO 234
Artículo 4.9.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 234
Artículo 4.9.3.- REGIMEN DE DOMINIO 235

CAPITULO 4.10.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO (RL) 236
Artículo 4.10.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 236
Artículo 4.10.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 236
Artículo 4.10.2.- REGIMEN DE USO 236
Artículo 4.10.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 236
Artículo 4.10.3.- REGIMEN DE DOMINIO 236

CAPITULO 4.11.- INDUSTRIA EN PARCELA (IP) 237
Artículo 4.11.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 237
Artículo 4.11.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 237
Artículo 4.11.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 237
Artículo 4.11.2.- REGIMEN DE USO 241
Artículo 4.11.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 241
Artículo 4.11.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 242
Artículo 4.11.3.- REGIMEN DE DOMINIO 242
Artículo 4.11.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA 242
FICHA RESUMEN NORMATIVA 243

CAPITULO 4.12.- INDUSTRIA COLECTIVA (IC) 244
Artículo 4.12.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 244
Artículo 4.12.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 244
Artículo 4.12.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 244
Artículo 4.12.2.- REGIMEN DE USO 246
Artículo 4.12.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 246
Artículo 4.12.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 247
Artículo 4.12.3.- REGIMEN DE DOMINIO 247
Artículo 4.12.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA 247
FICHA RESUMEN NORMATIVA 248

CAPITULO 4.13.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE USOS TERCIARIOS DIVERSOS (Espectáculos, gasolineras, oficinas, transporte, Terciario sin definir) 249
Artículo 4.13.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 249
Artículo 4.13.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 249
Artículo 4.13.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 249

Artículo 4.13.2.- REGIMEN DE USO 249
Artículo 4.13.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 249
Artículo 4.13.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 250
Artículo 4.13.3.- REGIMEN DE DOMINIO 250
Artículo 4.13.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL (USOS TERCIARIOS DIVERSOS) 250
Artículo 4.13.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO (USOS TERCIARIOS DIVERSOS) 251

CAPITULO 4.14.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE GARAJE, USO EXCLUSIVO. 252
Artículo 4.14.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 252
Artículo 4.14.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 252
Artículo 4.14.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 252
Artículo 4.14.2.- REGIMEN DE USO 252
Artículo 4.14.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 252
Artículo 4.14.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 252
Artículo 4.14.3.- REGIMEN DE DOMINIO 252
Artículo 4.14.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL 253
Artículo 4.14.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO 253
Artículo 4.15.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 254
Artículo 4.15.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 254
Artículo 4.15.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 254
Artículo 4.15.2.- REGIMEN DE USO 254
Artículo 4.15.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 254
Artículo 4.15.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 255
Artículo 4.15.3.- REGIMEN DE DOMINIO 255
Artículo 4.15.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL 255
Artículo 4.15.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO 256

CAPITULO 4.16.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE HOSTELERIA 257
Artículo 4.16.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 257
Artículo 4.16.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 257
Artículo 4.16.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación 257
Artículo 4.16.2.- REGIMEN DE USO 257
Artículo 4.16.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 257
Artículo 4.16.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 258
Artículo 4.16.3.- REGIMEN DE DOMINIO 258
Artículo 4.16.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL 258
Artículo 4.16.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO 258

CAPITULO 4.17.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. AUTOPISTA (VA), VIARIO INTERURBANO (VI). 259
Artículo 4.17.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 259
Artículo 4.17.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 259
Artículo 4.17.2.- REGIMEN DE USO 259
Artículo 4.17.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 259
Artículo 4.17.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD 259

CAPITULO 4.18.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE (VE), VIARIO URBANO LOCAL (VL). 260
Artículo 4.18.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 260
Artículo 4.18.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 260
Artículo 4.18.2.- REGIMEN DE USO 260
Artículo 4.18.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 260
Artículo 4.18.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD 260

CAPITULO 4.19.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. ESPACIO LIBRE AJARDINADO ASOCIADO A VIARIO (VJ)..... 261
Artículo 4.19.1.- REGIMEN DE EDIFICACION..... 261
Artículo 4.19.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación..... 261
Artículo 4.19.2.- REGIMEN DE USO..... 261
Artículo 4.19.2.1.- Descripción del Régimen de Uso..... 261
Artículo 4.19.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD..... 261

CAPITULO 4.20.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO APARCAMIENTO (VP). 262
Artículo 4.20.1.- REGIMEN DE EDIFICACION..... 262
Artículo 4.20.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación..... 262
Artículo 4.20.2.- REGIMEN DE USO..... 262
Artículo 4.20.2.1.- Descripción del Régimen de Uso..... 262
Artículo 4.20.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD..... 262
Artículo 4.21.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación..... 263
Artículo 4.21.2.- REGIMEN DE USO..... 263
Artículo 4.21.2.1.- Descripción del Régimen de Uso..... 263
Artículo 4.21.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD..... 263

CAPITULO 4.22.- COMUNICACIONES FERROVIARIAS. VIAS FERREAS (FV)..... 264
Artículo 4.22.1.- REGIMEN DE EDIFICACION..... 264
Artículo 4.22.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación..... 264
Artículo 4.22.2.- REGIMEN DE USO..... 264
Artículo 4.22.2.1.- Descripción del Régimen de Uso..... 264
Artículo 4.22.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD..... 264

CAPITULO 4.23.- COMUNICACIONES FERROVIARIAS. ESTACIONES (FE)..... 265
Artículo 4.23.1.- REGIMEN DE EDIFICACION..... 265
Artículo 4.23.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación..... 265
Artículo 4.23.2.- REGIMEN DE USO..... 265
Artículo 4.23.2.1.- Descripción del Régimen de Uso..... 265
Artículo 4.23.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD..... 265

CAPITULO 4.24.- CAUCES FLUVIALES. PARCELAS CARACTERISTICAS EN ZONAS C (CC, CF, CR) 266
Artículo 4.24.1.- REGIMEN DE EDIFICACION..... 266
Artículo 4.24.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación..... 266
Artículo 4.24.2.- REGIMEN DE USO..... 266
Artículo 4.24.2.1.- Descripción del Régimen de Uso..... 266
Artículo 4.24.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD..... 266

CAPITULO 4.25.- ESPACIOS LIBRES (LP, LJ, LL, LK)..... 267
Artículo 4.25.1.- REGIMEN DE EDIFICACION..... 267
Artículo 4.25.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación..... 267
Artículo 4.25.2.- REGIMEN DE USO..... 267
Artículo 4.25.2.1.- Descripción del Régimen de Uso..... 267
Artículo 4.25.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:..... 268

CAPITULO 4.26.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO..... 269
Artículo 4.26.1.- REGIMEN DE EDIFICACION..... 269
Artículo 4.26.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación..... 269
Artículo 4.26.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación..... 269
Artículo 4.26.2.- REGIMEN DE USO..... 269
Artículo 4.26.2.1.- Descripción del Régimen de Uso..... 269

Artículo 4.26.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos 270
Artículo 4.26.3.- REGIMEN DE DOMINIO 270
Artículo 4.26.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL: 270
Artículo 4.26.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD: 274

CAPITULO 4.27.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS 279
Artículo 4.27.1.- REGIMEN DE EDIFICACION 279
Artículo 4.27.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación 279
Artículo 4.27.2.- REGIMEN DE USO 279
Artículo 4.27.2.1.- Descripción del Régimen de Uso 279
Artículo 4.27.3.- REGIMEN DE DOMINIO 279

TITULO QUINTO....280

ORDENANZAS APLICABLES EN EL SUELO NO URBANIZABLE....280

CAPITULO 5.1.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE 280
Artículo 5.1.1.- Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en Suelo No Urbanizable 280
Artículo 5.1.2.- Adaptación de las edificaciones al ambiente rural 280
Artículo 5.1.3.- Habitabilidad de los locales 282
Artículo 5.1.4.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas 283
Artículo 5.1.5.- Carreteras y caminos rurales 283
Artículo 5.1.6.- Saneamiento de aguas residuales 283
Artículo 5.1.7.- Vertederos y escombreras 285
Artículo 5.1.8.- Protección del arbolado 285
Artículo 5.1.9.- Movimientos de tierras y apertura de pistas 286
Artículo 5.1.10.- Integración paisajística de los tendidos aéreos 286
Artículo 5.1.11.- Protección de regatas y cursos de agua 286

CAPITULO 5.2- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE 287
Artículo 5.2.1.- Usos extractivos 287
Artículo 5.2.3.- Usos agrarios no profesionalizados 292
Artículo 5.2.4.- Usos agroforestales y ganaderos 292
Artículo 5.2.5.- Usos de explotación de recursos marinos y del litoral. 293
Artículo 5.2.6.- Usos vinculados a las obras públicas 293
Artículo 5.2.7.- Otros usos no rurales susceptibles de autorización 294

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL

Artículo 0.1.- Ambito de aplicación

1.- El presente Plan General será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del Término Municipal de Irún.

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

Artículo 0.2.- Condiciones de vigencia

El Plan General sustituye y, por tanto, deroga -salvo excepción expresa en contrario- las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado por el Ministerio de la Vivienda el 2 de Diciembre de 1.965 y las ulteriores reformas y complementos del mismo, expresos o implícitos.

En ese sentido, se entenderá que mantienen su vigencia, exclusivamente, con el rango propio del planeamiento pormenorizado, las determinaciones de ordenación pormenorizada expresamente formuladas por el planeamiento de ese rango, en los casos que así se establezca de forma expresa en los Ambitos de Intervención Urbanística correspondientes. Las citadas determinaciones se entenderán en todo caso aplicables sobre la base de las condiciones de Calificación Global establecidas en el presente proyecto, y, previa asimilación de la Zonificación Pormenorizada establecida por el citado planeamiento, cuya vigencia se mantiene, a las categorías correspondientes de zonificación establecidas en el presente Plan General.

Artículo 0.3.- Documentos constitutivos del Plan General y alcance normativo de los mismos

1.- Documentos del Plan General

El presente Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- **Documento A.-** Memoria de Ordenación

- **Documento B.-** Memoria de Gestión

  · B.1.- Régimen del Suelo
  · B.2.- Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación

- **Anexo Documento B**

  · Anexo I.- La Aplicación informática.
  · Anexo II.- Areas de Reparto.

- **Documento C.-** Memoria de Participación

  · Anexo I.- Contestación de Alegaciones al Documento de Aprobación Inicial.
  · Anexo II.- Contestación Alegaciones al Documento de Modificaciones Sustanciales.

- **Documento D.-** Normas Urbanísticas

- **Anexo Documento D.-** Fichas de Ambitos de Intervención Urbanística.

- **Documento E.-** Planos

  · I.- Planos de Información

    A.- Afecciones Urbanísticas de la Ley de Costas
    B.- Afecciones Aéreas
    C.- Plan General de 1965 Actualizado
    D.- Planeamiento Anterior

  · II.- Régimen Urbanístico General

    1.- Clasificación General del Territorio y Zonificación del Suelo Rústico
    2.- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano
    3.- Clasificación del Suelo y Estructura del Plan
    4.- División Territorial y Delimitación de Ambitos de Intervención Urbanística
    5.- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan
    6.- Unidades de Intervención

  · III.- Determinaciones de Ordenación Pormenorizada

    7.- Calificación Pormenorizada

  · IV.- Infraestructuras de Servicio

    8.- Red de Distribución de Agua
    9.- Red de Saneamiento
    10.- Red de Suministro de Energía Eléctrica

  · V.- Imagen del Planeamiento General

11.- Plano de Imagen

- Documento F.- Memoria General de Modificaciones.

Como complemento a las Normas Urbanísticas se formulará un Catálogo de Patrimonio Urbanístico y de elementos protegidos en el que, como mínimo, deberán incluirse los bienes de interés cultural calificados e inventariados, si bien la tramitación y aprobación del mismo se realizará como documento urbanístico independiente y diferenciado del presente Plan General.

2.- Carácter normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el **Documento B- Memoria de Gestión**, **el Anexo II del Documento B- Areas de Reparto**, **el Documento D- Normas Urbanísticas**, **el Anexo I del documento D- Fichas de Ambitos de Intervención Urbanística**, y los planos referidos al Régimen Urbanístico General (1- Clasificación General del Territorio y Zonificación del Suelo Rústico, 2- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano, 3- Clasificación del Suelo y Desarrollo del Plan, 4- División Territorial y Delimitación de Ambitos de Intervención Urbanística, 5- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan, y 6- Unidades de Intervención), y a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada (7- Calificación Pormenorizada), del **Documento E- Planos**, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3.- Discordancias entre Documentos

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

Artículo 0.4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General

1.- Rango de los Expedientes de Modificación

La modificación de las determinaciones urbanísticas de este Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en el presente documento.

Sin embargo, será necesario remitirse a una figura de planeamiento de mayor rango que el que corresponde por su contenido específico a la determinación que se pretende modificar, en el caso de que así lo hubiese establecido previamente un plan de aquel rango normativo.

2.- Determinaciones con rango de Planeamiento General

Así, tendrán con carácter general la jerarquía y vinculación propios del planeamiento general, las determinaciones contenidas en el **apartado 2- Régimen Urbanístico General de las Fichas de los Ambitos de Intervención Urbanística, el Documento D- Normas Urbanísticas** y los planos del grupo II referidos al Régimen Urbanístico General, del **Documento E- Planos**.

La modificación o complemento de estas determinaciones, con la excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en el presente documento, exigirá, en todo caso, la formulación de un expediente específico con el rango propio del planeamiento general.

3.- Determinaciones con rango de Planeamiento Pormenorizado

El resto de las determinaciones del presente proyecto, así como aquéllas que se definan por el planeamiento subordinado que se tramite en desarrollo del presente Plan General, tendrá el rango propio de esta última categoría de planeamiento de desarrollo, por lo que, su modificación o complemento, podrá realizarse a través del **planeamiento especial** o **parcial** o, en los casos que se relacionan en los epígrafes siguientes, a través de las figuras de planeamiento de detalle que establece la vigente legislación urbanística.

4.- Determinaciones referentes a la configuración física de la Edificación y la Urbanización

La nueva definición, modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrán formularse a través de **estudios de detalle** en los casos, y con los limites establecidos por la vigente legislación urbanística, las presentes Normas Urbanísticas y los que pudiera establecer el planeamiento de desarrollo.

5.- Determinaciones referentes a las Condiciones de Ejecución

La delimitación de las unidades de ejecución y la determinación de los sistemas de actuación, podrán formularse o modificarse, salvo que el planeamiento disponga de manera expresa lo contrario, por el procedimiento establecido en la vigente legislación urbanística.

Artículo 0.5.- Ordenanzas Urbanísticas Municipales

1.- Definición

En desarrollo del presente Plan General, y, para regular aspectos de la intervención urbanística y edificatoria que no inciden en las condiciones básicas de uso y edificación, se formulará un proyecto de Ordenanzas Urbanísticas Municipales, con el rango y carácter propios del planeamiento de desarrollo, el cual se tramitará siguiendo el procedimiento establecido para este tipo de planes por la vigente legislación urbanística.

2.- Rango y vinculación normativa

Con carácter general, el planeamiento que desarrolle el presente Plan General no podrá establecer determinaciones que modifiquen, o, en general, incidan sobre aspectos ya regulados en las Ordenanzas Urbanísticas, y, las intervenciones edificatorias y de urbanización correspondientes, deberán ajustarse a sus previsiones.

Excepcionalmente, sin embargo, el planeamiento especial de protección o rehabilitación, en base a los objetivos de protección que le son propios, podrá establecer determinaciones que modifiquen para su ámbito de intervención el contenido de las citadas Ordenanzas.

Artículo 0.6.- Modificaciones de elementos del Plan General

1.- Motivo y justificación de las modificaciones

- En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento. Esta descripción y justificación incluirá las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

- Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones del Plan no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

2.- Incremento del volumen edificable.

- En las zonas de uso residencial, se entenderá que una modificación de elementos del Plan General tiende a incrementar el volumen edificable cuando se aumente -a tal efecto no se tendrá en cuenta las tolerancias expresamente establecidas por el planeamiento- cualquiera de los parámetros reguladores del aprovechamiento residencial- superficie construida o intensidad de uso- asignados a la misma.

  La previsión de mayores espacios libres se requerirá cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable de la zona afectada, siendo necesario el cumplimiento de los estándares exigidos por la legislación vigente, y establecidos en

una proporción de 5 m²/hab. referido al número de habitantes incrementado y que deberá disponerse según ámbitos que cumplimenten los requisitos mínimos establecidos por el artículo 4 del Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento.

En las zonas industriales o de usos terciarios se entenderá que se produce el citado incremento cuando aumente la superficie zonal, y la dotación exigida será el 10,0% de la superficie incrementada.

- Con independencia del uso de la zona o parcela afectadas, cuando el citado incremento se produzca, se deberá disponer una dotación mínima adicional de aparcamiento o garaje, de acuerdo con las exigencias de dotación establecidas por el presente Plan General -y, en su caso por el planeamiento de desarrollo que afecte al ámbito en el que el mismo tiene lugar- para los usos en los que se produce el incremento citado. De dicha dotación adicional, un mínimo del 30% de las plazas, será de aparcamiento en vías públicas. El Ayuntamiento, asimismo, podrá establecer la exigencia de una dotación de aparcamiento más elevada, cuando precedentes equiparables o previsiones fundadas así lo aconsejen.

3.- Titulación

Los expedientes de modificación del Plan General deberán titularse: Modificación del Plan General de Irún con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, asignándoseles, una vez alcanzada la aprobación definitiva, el número de orden que les corresponda dentro de las modificaciones habidas.

4.- Refundición de los documentos del Plan.

- Los expedientes de modificación del Plan General deberán incluir en su documentación la refundición de todos aquellos planos o documentos con rango efectivo de planeamiento general y específicamente normativos del presente documento, afectados por el cambio.

Artículo 0.7.- Condiciones para la revisión del Plan General

Con independencia de las iniciativas de revisión o modificación de elementos del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello -cambios legislativos o planeamiento territorial-, o lo hagan, a su juicio, necesario, el Ayuntamiento deberá solicitar informe técnico sobre la conveniencia de la Revisión del Plan, adoptando posteriormente un acuerdo plenario al respecto, entre otros, en los siguientes casos:

a.- Que la población de Irún haya alcanzado los **63.000 habitantes de derecho**

b.- Que se haya concedido licencia de edificación al **75% de la nuevas viviendas** planificadas en el presente documento.

c.- Que se haya ocupado el **85% del nuevo aprovechamiento previsto en las zonas de uso industrial** calificadas en el presente documento.

Artículo 0.8.- Determinaciones de la Ley de Costas con incidencia en el Planeamiento

1.- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas. La actuación sobre el mismo requerirá el otorgamiento previo del correspondiente título habilitante.

2.- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo especificado en los artículos 24 y 25 de la ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo informe del Servicio de Costas, tal y como se establece en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el reglamento de la Ley de Costas.

3.- Se deberá respetar la servidumbre de tránsito establecida en el artículo 27 de la Ley de Costas.

4.- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

5.- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de costas y concordantes de su Reglamento, lo que se deberá de tener presente en la redacción de los proyectos de los colectores que discurren junto a las regatas de Anzarán, Mendelu, Mokozorrotz y la ría de Jaizubía y de otros que conecten con esta última.

TITULO PRIMERO

CALIFICACION DEL SUELO

CAPITULO 1.1.- USOS URBANISTICOS

Artículo 1.1.1.- Sistematización general de los usos urbanísticos

1.- Se distinguen los siguientes usos urbanísticos:

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

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

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

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

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

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

5.- Aquellas instalaciones que por su magnitud o características funcionales planteen necesidades singulares -no resolubles adecuadamente en el marco de ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente- en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, u otros que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación -por ejemplo, determinados usos comerciales de gran superficie, talleres de reparación de vehículos u otros-, podrán considerarse como **usos prohibidos** -o, en su caso, ser objeto de la imposición de obligaciones singulares al respecto en la correspondiente concesión de licencia- aun cuando hayan sido autorizados con carácter genérico de manera expresa por el planeamiento.

6.- La caracterización de un **uso urbanístico** como **uso autorizado** no excluye, en algunos casos -Suelo No Urbanizable y otros-, la exigencia de trámites específicos de autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación.

7.- Se entienden como **usos asimilados** a un uso determinado, aquellos otros usos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los locales colindantes sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente se implantan en similares condiciones a las de aquél -p.e.: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda, o, los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales- y que, expresamente se identifiquen como tales en el artículo siguiente.

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

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

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

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

Artículo 1.1.2.- Contenido de los usos urbanísticos

1.- USOS RESIDENCIALES

- Se definen dos modalidades de **usos residenciales**: el **uso de vivienda** y el de **residencia comunitaria.**

- Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por Unidad Habitacional. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

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

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

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

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

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

2.- USOS INDUSTRIALES

- Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes actividades:

  · Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.

  · Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.

  · Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

  · Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo, así como el lavado de vehículos independiente, y no asociado al uso de gasolinera.

  · Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.

  · Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.

  · Los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable -estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera- en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.

  · En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

  · Los usos auxiliares del **uso industrial** principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios -depósitos de instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc-, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares. En ningún caso, se considerará incluida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa.

- Los **usos industriales** se clasifican en **categorías**, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general:

  · Categoría 1ª

  Comprende a las Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.) industriales, carentes de molestias o peligrosidad y, por tanto, no calificadas como Actividades Clasificadas (A.C.) ni como Actividades Exentas de Licencia de Actividad (A.E.L.A.), de carácter individual o familiar, que, en su caso, utilicen máquinas o motores de potencia no superior a 3 kw. cada uno, con una potencia total instalada de los mismos inferior a 6 kw. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u). Se considerarán asimilados a los usos

residenciales, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

· Categoría 2ª

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

En concreto, se considerarán incluidos en esta categoría los pequeños talleres de reparación de automóviles que presten servicios de asistencia técnica rápida con menos de 100 m²(t) utilizados y menos de dos operarios ocupados. En ningún caso se considerarán incluidos en esta categoría los talleres destinados a la reparación de chapa y pintura, y vehículos pesados.

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

· Categoría 3ª

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

En concreto, se incluirán en esta categoría los talleres de reparación de vehículos y maquinaria con más de 100 m²(t) de superficie utilizada o más de dos personas ocupadas directamente en la actividad, las estaciones de servicio y las unidades de suministro de combustible, los almacenes y depósitos al aire libre y los viveros de plantas y flores en construcciones fijas y estables que no guarden relación con la naturaleza del terreno en el que se implanten.

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

· Categoría 4ª

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de parcela ocupada por la edificación superior a 3.600 m²(pe) o de techo edificado superior a 5.000 m² (t)-, y las que, con independencia de su tamaño, resulten incompatibles, en todo caso, con las zonas residenciales o con la colindancia directa

con otras industrias, por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras. Asimismo se incluirán aquellas actividades productivas que dan lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, por lo que no resulta compatible la utilización compartida con otras actividades.

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

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

· Categoría 5ª

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

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

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

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

· Molestias:

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

· Nocividad e insalubridad:

. Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
. Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
. Manipulación de materias tóxicas.
. Producción de radiaciones.
. Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

· Peligrosidad:

. Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
. Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
. Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

- Para la aplicación de los limites de potencia establecidos, se tomará en consideración únicamente la potencia destinada de forma directa a la producción industrial y al desarrollo de la actividad correspondiente, excluyéndose la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción, acondicionamiento del local o su mantenimiento, o la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

- Los límites de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la administración competente, para lo cual deberá formularse la correspondiente Ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

- A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoria se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o, a recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garaje auxiliares.

3.- USOS TERCIARIOS

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

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

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

· Categoría 1ª

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

· Categoría 2ª

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

· Categoría 3ª

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

· Categoría 4ª

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

· Categoría 5ª

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

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

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

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

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

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

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

- Los **usos comerciales** comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo -al por mayor o al por menor-, los negocios de hostelería -bares, cafeterías, pubs y restaurantes- y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías -recogida y entrega de prendas- y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter -auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

- El **uso de oficinas** comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

- Los **usos recreativos** comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados -gimnasios, piscinas, y otros-, y los parques recreativos y deportivos al aire libre. Igualmente, y como asimilación a los usos de hostelería, deberán cumplir la reglamentación específica municipal que esté vigente en cada momento.

- Los **usos terciarios diversos** comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes y otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

- El **uso de campamentos turísticos** comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas, y otros.

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

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

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

· Categoría 1ª:	<	150 m²(t)
· Categoría 2ª:	>	150 m²(t)
	<	1.000 m²(t)
· Categoría 3ª:	>	1.000 m²(t)
	<	2.500 m²(t)
· Categoría 4ª:	>	2.500 m²(t)

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

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

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

- El **uso de gasolineras** comprende las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos asociado. Podrán implantarse en las siguientes situaciones:

  a- Terrenos adscritos al Sistema General de Comunicaciones.
  b- En zonas de uso global industrial.

  Se deberán implantar en parcelas que se destinen de manera exclusiva a este uso; en espacios públicos, cuando así se autorice de manera expresa por el planeamiento, o, excepcionalmente, en parcelas destinadas a las modalidades de equipamiento de servicios públicos compatibles con ellas.

- El **uso de centros de transporte por carretera** comprende las estaciones de autobuses, los centros de contratación de cargas para el transporte por carretera , las estaciones de camiones y autobuses y otros usos similares, así como los usos auxiliares y complementarios correspondientes como hostelería, suministro de combustible.

4.- USOS RURALES

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

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

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

  C.- Explotación de los Recursos Primarios
  C.1.- Agricultura
  C.2.- Invernaderos
  C.3.- Ganadería
  C.4.- Uso Forestal
  C.5.- Industrias Agrarias
  C.6.- Actividades Extensivas

- A.- PROTECCION AMBIENTAL

  A.1.- Conservación

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

  A.2.- Mejora Ambiental

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

- B.- OCIO Y ESPARCIMIENTO

  B.1.- Uso Público Extensivo

  Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su

práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

B.2.- Uso Público Intensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, crematorios de basuras o alguna edificación de servicio al uso. Se consideran asimismo integradas en este uso como los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizada o por libre.

B.3.- Actividades Cinegéticas y Piscícolas

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

- C.- EXPLOTACION DE RECURSOS PRIMARIOS

C.1.- Agricultura

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

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

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

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

Dentro de esta categoria de uso, se contemplan los usos de explotación agraria no profesionalizados, entre los cuales se incluirán las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productiva exigidos para ser considerados

como usos de explotación agraria comunes. Como uso auxiliar se considerará exclusivamente la guarda de aperos de labranza adscritos a la explotación.

C.2.- Invernaderos

Instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos. Se admiten construcciones ligadas a la actividad en condiciones equivalentes a las expuestas en C.1

C.3.- Ganadería

En general, actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo. Se admiten construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo en condiciones equivalentes a las expuestas en C.1. En el caso particular de la categoría de ordenación "Pastos montanos", se consideran tan sólo las actividades ligadas al pastoreo, pudiéndose realizar mejoras de pastos en base a la realización controlada de desbroces y aplicación de productos fitosanitarios, siembras directas y abonados.

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

C.4.- Uso Forestal

Incluye la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente protector. En cualquier caso se entiende que ambos fines deben combinarse y compatibilizarse, no renunciando al aprovechamiento económico en los usos forestales, cuya función principal sea la protección y ordenando el uso forestal cuya función principal sea la producción hacia el aprovechamiento sostenido de las masas. Se consideran incluidas en el uso las instalaciones necesarias para el manejo de las masas así como las construcciones ligadas a la explotación forestal en condiciones equivalentes a las expuestas en C.1.

C.5.- Industrias Agrarias

Construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente, así como industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

C.6.- Actividades Extractivas

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

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

5.- USOS DE COMUNICACIONES VIARIAS

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

  Uso de circulación rodada
  Uso de aparcamiento
  Uso de circulación en bicicleta

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

- Se entiende por **aparcamiento** el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.

6.- USOS FERROVIARIOS

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

7.- USOS DE CAUCES FLUVIALES

- Se corresponde con los terrenos ocupados por las máximas crecidas ordinarias de las aguas corrientes y por las aguas pluviales, así como por el lecho o fondo de las lagunas.

  Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial para la actuación en dichos terrenos.

8.- USOS DE ESPACIOS LIBRES

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

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

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

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

9.- USOS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

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

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

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

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

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

- El **uso de equipamiento docente** comprende la enseñanza, en todas sus modalidades -guardería, preescolar, E.G.B., B.U.P., C.O.U., F.P., Educación Especial, de Grado medio, Universitaria, o la posible adecuación de las mismas desde la aplicación de la LOGSE y otras tipificadas o no de forma oficial -tanto de titularidad pública como privada-, así como los usos auxiliares correspondientes.

- El **uso de equipamiento deportivo** comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres

acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.

- El **uso de equipamiento institucional** comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de correos, Ayuntamiento, etc, así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.

- El **uso de equipamiento sanitario** comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios y los consultorios médicos, veterinarios, y similares -tanto de titularidad pública como privada-, así como los usos auxiliares correspondientes.

- El **uso de equipamiento asistencial** comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población necesitada, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas - tanto de titularidad pública como privada-, así como los usos auxiliares correspondientes.

- El **uso de equipamiento sociocultural** comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de músicas y otros, con carácter no lucrativo.

- El **uso de equipamiento recreativo** comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

- El **uso de equipamiento religioso** comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y lo que pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.

- El **uso de equipamiento de servicios públicos** comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros -así como los usos auxiliares correspondientes-, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

- El **uso de equipamiento aduanero** comprende los usos institucionales y administrativos vinculados al control de mercancías y personas por el Servicio Aduanero de Estado. Incluye las oficinas, instalaciones policiales de control y vigilancia fiscal y recintos para el depósito de mercancías y aparcamiento de vehículos de transporte, así como los usos auxiliares correspondientes.

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

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

10.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

- Se establecen las siguientes modalidades de **usos de infraestructuras de servicios**

  Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua
  Uso de infraestructuras de alcantarillado y depuración de aguas residuales
  Uso de infraestructuras de suministro eléctrico
  Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización
  Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles
  Uso de vertederos de residuos sólidos

- El **uso de infraestructuras de abastecimiento de agua** comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras; las grandes arterias de abastecimiento; y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

- El **uso de infraestructuras de alcantarillado y depuración de aguas residuales** comprende las estaciones de tratamiento y depuración, los grandes colectores, las estaciones de bombeo y las redes de alcantarillado.

- El **uso de infraestructuras de suministro eléctrico** comprende las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución -incluso alumbrado público.

- El **uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización** comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, los faros y otros similares, así como los usos auxiliares correspondientes, y las redes correspondientes.

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

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

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

- El **uso de vertederos de residuos sólidos** comprende los vertederos para la eliminación de residuos orgánicos e inertes en condiciones controladas, autorizados de forma

expresa, y sometidos a las condiciones establecidas por la vigente legislación medioambiental.

- Las redes de distribución de servicios de todo tipo -agua, saneamiento, energía, eléctrica, telefónica, gas y otros- las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil- de servicio directo al usuario se considerarán como **usos de servicio básicos**, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia. Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados de servicio directo al usuario deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

CAPITULO 1.2.- CALIFICACION GLOBAL

Artículo 1.2.1.- Formulación del régimen de Calificación Global

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

- El presente capítulo 1.2 Calificación Global y el apartado referido al Régimen Urbanístico General de las fichas de ámbitos de Intervención Urbanística.

- El plano 2.- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano de Irún del Documento E. Planos.

Artículo 1.2.2.- Sistematización de la Calificación Global

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

- ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R)
- ZONAS DE USO INDUSTRIAL (I)
- ZONAS DE USOS TERCIARIOS (T)
- ZONAS RURALES (Z)
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS (V)
- SISTEMA GENERAL DE USOS FERROVIARIOS (F)
- CAUCES FLUVIALES (C)
- ESPACIOS LIBRES (L)
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)
- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS (S)

2.- Definición de la Calificación Global.

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

- Se identifica con un código de una sola letra, la que define el uso global.

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

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

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

ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R)

Zonas conformadas por asentamientos predominantemente residenciales.

1.- REGIMEN DE EDIFICACION:

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

a- Por Alineaciones y Perfiles:

Casco Antiguo (RA)
Alineación a Vial (RV)

b- Por Localización y Definición del Volumen:

Colectiva en Bloque (RB)

c- En Relación con la Parcela:

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

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

2.- REGIMEN DE USO:

Uso característico: - **Vivienda**.

Usos autorizados:
- **Residencia Comunitaria**. (En parcelas destinadas de manera específica a ese uso en las condiciones que se establecen para las mismas en el Título Cuarto del presente documento).
- **Industriales**. (Podrán implantarse, como usos asimilados al de vivienda -los usos industriales de 1ª categoría exclusivamente-, y, como usos asimilados a los usos comerciales -los de 1ª y 2ª categorías-, en los locales destinados a dichos usos).
- **Terciarios**. (Podrá implantarse en parcelas destinadas de manera específica a estos usos, o en parcelas de vivienda, en las condiciones que se establecen para las mismas en el Título Cuarto del presente documento.

- Garaje. (Podrá implantarse, en cualquiera de sus modalidades -uso público o uso privado- y en sus categorías 3ª y 4ª, en parcelas destinadas de forma predominante a este uso y, en el subsuelo de los espacios públicos, en ambos casos exclusivamente bajo rasante; y, en parcelas de vivienda, de usos terciarios o de equipamiento comunitario, en todas sus modalidades y categorías, bajo rasantes y en planta baja, debiendo ser objeto, en todos los casos, de regulación específica por el planeamiento pormenorizado).

- **Equipamiento Comunitario**. (Podrán implantarse, en sus modalidades compatibles con el uso característico zonal -se excluyen expresamente los usos de equipamiento de servicios públicos asimilables a los usos industriales-, en parcelas destinadas de manera específica a estos usos, o, en parcelas destinadas al uso de vivienda en las condiciones que se establecen para las mismas en el Título Cuarto del presente documento).

Usos prohibidos:

- **Industriales**. (En sus categorías no autorizadas de forma expresa).

- **Terciarios**. (En sus categorías y modalidades no autorizadas de forma expresa).

- **Rurales**.

- **Equipamiento de servicios públicos**. (En sus modalidades asimilables a los usos industriales incompatibles con el uso característico zonal).

ZONAS DE USO INDUSTRIAL (I)

Zonas configuradas por asentamiento predominantemente industriales.

1.- REGIMEN DE EDIFICACION:

Se establecen 2 variantes básicas de regulación de la edificación (mediante la regulación de la edificación en relación con la parcela, o mediante la definición y grafiado de las alineaciones y perfiles), lo que da lugar a las ordenanzas que desarrollan las dos variantes básicas.

- Industria en Parcela (IP)
- Industria Colectiva (IC)

2.- REGIMEN DE USO:

Uso característico: · **Industrial** (en categorías 2ª, 3ª y 4ª).

Usos autorizados: · **Vivienda** (como uso autónomo, exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente Plan).

Como uso auxiliar de la industria se remite su autorización al planeamiento pormenorizado con un máximo de 1 vivienda por parcela industrial, de la cual constituirá un elemento de propiedad inseparable.

Industrial de Categoría 1ª. En los casos en que su planeamiento pormenorizado así lo autoriza.

· **Terciarios** :

- Hoteleros- (Exclusivamente en parcelas a las que el planeamiento pormenorizado asigne ese uso como uso característico o, en parcelas aisladas destinadas a otros usos en las que el citado planeamiento autorice su implantación de forma expresa, ocupando en ambos casos la totalidad de la parcela, la cual deberá disponer en su interior de los espacios de acceso, aparcamiento, y carga y descarga necesarios).

- Oficinas-

- Comerciales- (En sus categorías 2ª, 3ª y 4ª podrán implantarse en parcelas IP o en otras parcelas en las que dicha implantación se autorice expresamente por el planeamiento pormenorizado.

Los de categoría 5ª se implantarán -cuando así se autorice expresamente el planeamiento pormenorizado- en parcelas aisladas destinadas a otros usos en las que el citado planeamiento autorice su implantación de forma expresa,

ocupando la totalidad de la parcela. Esta deberá disponer en su interior de los espacios de acceso, aparcamiento, y carga y descarga necesarios).

- Recreativos- (En las mismas condiciones que los usos comerciales, tomando como referencia para su clasificación la superficie utilizada. Las salas de fiestas, sin embargo, se considerarán en todos los casos, a los efectos de la regulación de su implantación como usos comerciales de 4ª categoría).

- Garaje- (En todas sus categorías y variantes).

- Gasolineras

- **Equipamiento Comunitario-**

Usos prohibidos:

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

· **Terciarios** (En sus modalidades que no se autorizan expresamente).

· **Rurales**

ZONAS DE USOS TERCIARIOS (T)

Zonas configuradas por asentamientos predominantemente Terciarios.

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

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

2- REGIMEN DE USO.

-Usos característicos:
- **Terciarios** (En todas sus modalidades, excepto en sus modalidades de unidades de suministro de combustible y estaciones de servicio, cuya implantación deberá ser objeto de regulación particularizada para cada ámbito por el planeamiento pormenorizado).

- Usos autorizados:
- **Residenciales.** (Su posible autorización en los ámbitos de nueva creación, deberá ser regulada de manera particularizada por el planeamiento de desarrollo correspondiente).
- **Industria** (En sus categorías 1ª, 2ª, y 3ª).
- **Equipamiento comunitario** (Con excepción de los usos de equipamiento de servicios públicos incompatible con el uso característico zonal).

- Usos prohibidos:
- **Industria** (En sus categorías 3ª - con excepción en este caso de las modalidades autorizadas de forma expresa-, 4ª y 5ª).
- **Rurales**
- **Equipamiento comunitario** (En sus variantes no autorizadas).

ZONAS RURALES (Z)

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

a- Zona Rural Agroganadera y Campiña (RAC).
b- Zona Rural Forestal (RUFO).
c- Zona Rural de Especial Protección (REP).

a- ZONA RURAL AGROGANADERA Y CAMPIÑA (RAC)

1.- REGIMEN DE EDIFICACION.

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

2.- REGIMEN DE USO:

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

- Usos autorizados: . **Protección Ambiental**

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

· **Vivienda.** (Como uso autónomo, se podrán implantar, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación del presente expediente y ya destinados al mismo.

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

· **Residencia comunitaria.** (Como uso autónomo, se podrán implantar, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación del presente expediente.

· **Uso de Garaje** (Tan solo en categoría 1ª, y como auxiliar de los usos autorizados).

· **Industriales** (Los definidos como auxiliares de la explotación agraria. Los asentamientos industriales en edificios y parcelas existentes y ya legalizados con anterioridad a la aprobación del presente documento, y con demostrada ausencia de nocividad, insalubridad y posibles molestias al medio rural.

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

- **Terciarios.** (En las modalidades de agroturismo, usos de pequeña hostelería y hospedaje. Estos últimos, pequeña hostelería y hospedaje, ligados en su acceso a carreteras de categoría al menos provincial, según la categorización ya establecida en la Norma Foral 17/94, o la correspondiente que la sustituya).

  Los usos de hospedaje y hostelería podrán implantarse exclusivamente en edificios existentes.

  Igualmente los usos de agroturismo podrán implantarse en edificaciones preexistentes o en sus ampliaciones.

- **Comunicaciones Viarias.** (Los usos auxiliares y autorizados para el sistema general de comunicaciones viarias, siempre que la carretera sea de categoría al menos provincial, según la categorización ya establecida en la Norma Foral 17/94, o en la correspondiente que la sustituya).

- **Equipamiento comunitario** (En las modalidades de usos de equipamiento deportivo, sanitario, asistencial, religioso, recreativo y de servicios públicos -albergues, campamentos de turismo y otros similares- cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna).

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

- Usos prohibidos:

- **Residenciales.** (En los casos no autorizados de forma expresa).

- **Industriales.** (Con excepción de los autorizados).

- **Terciarios.** (En los casos no autorizados de forma expresa).

- **Equipamiento comunitario** (Cuando su implantación en el medio rural no resulte necesaria ni oportuna. En ese sentido se entiende como no autorizados el equipamiento docente, salvo que el objeto de la docencia requiera específicamente esa implantación, el equipamiento institucional, el equipamiento religioso y, en general, todas aquellas modalidades de equipamiento que requieran grandes construcciones de características urbanas y produzcan un impacto paisajístico y funcional significativo).

- **Infraestructuras de servicios.** (Cuando su implantación en el medio rural no resulte necesaria ni oportuna o, no se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.)

b.- ZONA RURAL FORESTAL (RUFO)

1.- REGIMEN DE EDIFICACION:

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

2.- REGIMEN DE USO:

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

- Usos autorizados: . **Protección Ambiental**

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

. **Agricultura y Ganadería**

. **Industrias Agrarias** (Su implantación quedará regulada mediante planeamiento de desarrollo).

· **Vivienda** como uso auxiliar de los usos característicos, exclusivamente en edificios preexistentes o sus ampliaciones.

(1) Ello no excluye la eventual adscripción del edificio al régimen de fuera de ordenación atenuado definido por el epígrafe 3 del Artículo 137 de la vigente Ley del Suelo, de acuerdo con lo que a su vez establece la presente normativa.

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

· **Industriales** (Los definidos como auxiliares de las explotaciones agrarias existentes, y ubicados en edificios ya existentes o en sus ampliaciones.)

· **Terciarios** (En sus modalidades de agroturismo, usos de pequeña hostelería y hospedaje, en edificios preexistentes o en sus ampliaciones; deportivos y campamentos de turismo, cuando su implantación resulte necesaria u oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).

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

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

-Usos prohibidos:

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

c.- ZONA RURAL DE ESPECIAL PROTECCION (REP)

La Zona Rural de Especial Protección incluye todo suelo en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de los recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

A efectos de lo previsto en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco se incluyen en esta categoría de suelo las Zonas de Protección de Aguas Superficiales. Asimismo, y de acuerdo con el Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en suelo No Urbanizable se establecen las siguientes franjas de protección:

- Río Bidasoa: ..... **50 metros**

- Endara y Jaizubia:..... **30 metros**

- Ugalde, Araso, Olaberría y Artía:..... **15 metros**

El régimen de usos de estas Zonas de Protección será el establecido para esta categoría de suelo en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y, en su aplicación, en los criterios definidos al efecto en el citado Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

1.- REGIMEN DE EDIFICACION:

Se autoriza, exclusivamente, la reforma y ampliación de construcciones existentes, las cuales se adecuarán a las condiciones generales de edificación establecidas por el Suelo No Urbanizable.

2.- REGIMEN DE USO:

- Usos característicos: · **Protección Ambiental** (Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema).

  · **Ocio y Esparcimiento** (Sólo de uso público extensivo).

  · **Ganadería.**

  . **Forestal**

- Usos autorizados: La implantación de cualquiera de los usos autorizados contemplados deberá estar regulado mediante el planeamiento de desarrollo correspondiente

  · **Vivienda** (Como auxiliar de los usos característicos en edificaciones preexistentes).

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

- **Terciarios** (En sus modalidades de agroturismo, usos de pequeña hostelería y hospedaje, en edificios preexistentes o en sus ampliaciones, cuando su implantación resulte necesaria u oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).

- **Infraestructura de servicios** (Cuando su implantación resulte necesaria u oportuna, y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).

- Usos prohibidos:

- **Ocio y Esparcimiento** (Uso público intensivo)

- **Explotación de los recursos primarios** (Con excepción de los autorizados)

- **Residenciales** (A excepción del auxiliar de los usos característicos y en edificaciones existentes).

- **Industriales**.

- **Terciarios**. (A excepción de los autorizados)

- **Infraestructuras de servicios** (En su modalidad de uso de vertederos de residuos sólidos).

- **Equipamiento comunitario** (Con excepción de las modalidades señaladas como autorizadas).

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (V)

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

1- REGIMEN DE EDIFICACION.

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

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Circulación rodada**

- Uso autorizados: · Usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras autorizados por la legislación sectorial aplicable- áreas de conservación y explotación; estaciones de servicio de combustible; áreas de servicios comerciales; aparcamiento y descanso; básculas de pesaje; puestos de socorro y otros-.

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

SISTEMA GENERAL DE USOS FERROVIARIOS (F)

Zonas ocupadas o vinculadas al uso ferroviario y espacios funcionales.

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

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

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Ferroviario.**

- Usos autorizados: · Usos asimilados al uso ferroviario de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable.

- Usos prohibidos: · Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

CAUCES FLUVIALES (C)

Zonas ocupadas por las aguas continuas, discontinuas, fondo de lagos y charcas.

Las Zonas de Protección de Aguas Superficiales se establecen de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y con el Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Como ya se comenta en el apartado referido a la Zona Rural de Especial Protección, el régimen de usos de estas Zonas de Protección (Bidasoa, Endara, Jaizubia, Ugalde, Araso, Olaberría y Artía), será el establecido para esta categoría de suelo en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y, en su aplicación, en los criterios definidos al efecto en el citado Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

Excluida, salvo las construcciones - azudes, diques, canales, embarcaderos, estaciones de aforo y otras- permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Protección Ambiental**

- Usos autorizados: · **Infraestructuras Hidráulicas** destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

- Usos prohibidos: · Todos los demás.

ESPACIOS LIBRES (L)

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

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

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

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Espacios libres urbanos.** (Parques: arbolado extensivo, urbanización ligera).

- Usos autorizados: · **Terciarios**

  - Comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

  - Otros usos terciarios. (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).

  - **Equipamiento comunitario**. (En sus modalidades compatibles con el uso de parque, que serán autorizadas de manera particularizada para cada Area).

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

ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)

Zonas de Equipamiento Comunitario

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

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

2- REGIMEN DE USO:

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

- Usos autorizados: · **Vivienda.** (Como uso auxiliar de equipamiento, con un máximo de dos (2) viviendas por parcela).

· **Residencia comunitaria.**

· Otros usos auxiliares o asimilados. (Deberán ser objeto de regulación mediante el correspondiente planeamiento pormenorizado).

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

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S)

Infraestructuras de Servicios

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

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

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Infraestructuras de servicios**.

- Usos autorizados: · Usos auxiliares del característico.

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

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

1.- En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento pormenorizado que desarrolle el presente documento en el Suelo Urbanizable podrá introducir ajustes en el límite de las zonas de uso global ordenadas con el Suelo No Urbanizable, incorporando o excluyendo porciones de dichas zonas, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de éstas en un porcentaje superior al 5%. Las superficies excluidas -para dicha exclusión será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de los propietarios afectados- se incorporarán en todo caso a la zona de uso global correspondiente del Suelo No Urbanizable colindante.

2.- Del mismo modo, en el Suelo Urbanizable -en este caso exclusivamente a través del planeamiento de desarrollo- y en el No Urbanizable, se podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales, industriales, terciarios, o rurales por elementos de los sistemas generales, siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie zonal delimitada. En las citadas condiciones, la ocupación señalada no exigirá el reajuste del aprovechamiento urbanístico asignado a la zona o zonas afectadas.

Como aplicación específica de este criterio, en las categorías de suelo señaladas, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las Carreteras y Vías Urbanas -estaciones de servicio, puestos de socorro, paradas de autobuses y otros- de servicio a estos sistemas generales y adosados a ellos, en suelos externos a los calificados para dichos sistemas, aún cuando en los mismos la citada implantación no esté autorizada. A tal efecto se considerará la implantación de los elementos reseñados como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente. Sin embargo, si dichos elementos incorporasen aprovechamientos lucrativos de titularidad privada, y para la zona de uso global afectada se hubiese establecido de forma directa y expresa, y con carácter normativo, un límite de aprovechamiento determinado, los aprovechamientos destinados a los citados elementos deberán deducirse de éste último.

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

4.- Los ajustes en la Zonificación Global establecida en el presente documento que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como Modificación del Plan General, y exigirán la previa formulación de un expediente de esa características.

5.- En las zonas de uso global clasificadas como Suelo Urbanizable y en las clasificadas como Suelo Urbano en que así se establezca de manera expresa, se considerarán como determinación normativa a los efectos de la limitación del aprovechamiento edificatorio

ordenado, el índice o los índices de edificabilidad asignados. El citado aprovechamiento edificatorio será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señalados por la superficie zonal resultante de la medición que determine el planeamiento de desarrollo, una vez efectuados, en su caso, los ajustes de la delimitación zonal autorizados en el epígrafe 1 del presente artículo.

6.- A estos efectos se tendrá en cuenta de manera específica la tolerancia general que respecto a las condiciones de altura y perfil de edificación se establece en el artículo 3.1.5. Condiciones de edificación aplicables con carácter general, de las presentes Normas.

CAPITULO 1.3.- CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 1.3.1.- Formulación del Régimen de Calificación Pormenorizada

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

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

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

2.- En las Areas de los Suelos Urbano y Urbanizable que deben ser objeto de planeamiento de desarrollo, éste deberá adecuar las condiciones de uso, edificación y dominio de las parcelas edificables y espacios públicos definidos, al régimen general de Calificación Pormenorizada establecido en el Título Cuarto, y, cumplimentar las determinaciones de Ordenación Pormenorizada con rango de planeamiento general, establecidas en la Ficha de Ambito de Intervención Urbanística correspondiente.

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

Artículo 1.3.2- Sistematización de la Calificación Pormenorizada

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

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

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

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

1.- El régimen de edificación, uso y dominio aplicable a las zonas de uso pormenorizado se configura a través de las determinaciones siguientes:

- Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable a cada uno de los tipos de zonificación establecidos, contenido en el Título Cuarto de la presente normativa.

- Ordenanzas Reguladoras -aplicables asimismo con carácter general a los diferentes tipos de zonas de uso pormenorizado citados- contenidas en los Títulos Tercero y Cuarto de la presente normativa.

2.- El régimen general de edificación, uso y dominio, aplicable a los tipos de zonas de uso pormenorizado establecidos queda regulado en el Título Cuarto de la presente normativa.

LISTADO GENERAL DE CALIFICACIONES PORMENORIZADAS:

C.- CAUCES FLUVIALES
- CC.- Canales
- CF.- Cauce Fluvial
- CR.- Regatas

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

F.- SISTEMA FERROVIARIO
- FE.- Estaciones
- FV.- Vías Férreas

I.- INDUSTRIAL
- IP.- Industria en Parcela
- IC.- Industria Colectiva

L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- LJ.- Jardines Urbanos
- LK.- Espacio Libre con Aprovechamiento Bajo Rasante
- LL.- Espacios Libres Peatonales
- LP.- Parques y Areas Recreativas

R.- RESIDENCIAL
- RA.- Residencial Casco Antiguo
- RB.- Residencial Colectiva en Bloque
- RC.- Residencia Comunitaria
- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada
- RK.- Espacio Libre Privado con Aprovechamiento Bajo Rasante
- RL.- Espacio Libre Privado
- RP.- Residencial Colectiva en Parcela
- RS.- Espacio Libre Privado con Aprov. Bajo Rasante y Uso Público en Superficie
- RU.- Residencial Unifam. en Parcela
- RV.- Residencial Alineación a Vial

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

T.- TERCIARIO
- TC.- Terciario Comercial
- TE.- Terciario de Espectáculos
- TG.- Terciario de Gasolineras
- TH.- Terciario Hostelería
- TK.- Terciario Garajes
- TO.- Terciario de Oficinas
- TS.- Terciario Grandes Superficies
- TT.- Terciario de Transportes
- TX.- Terciario Sin Definir

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

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

1.- Tendrá el rango propio del planeamiento general, y, por lo tanto su modificación exigirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo, las determinaciones de Calificación Pormenorizada siguientes:

- El régimen básico de edificación, uso, y, dominio asignado a los diferentes tipos de zonas de uso pormenorizado en el Título Cuarto. Ordenanzas Reguladoras de las zonas de uso pormenorizado, y, el desarrollo que del mismo se realiza en mismo Título Cuarto.

2.- La asignación y determinaciones de Calificación Pormenorizada tendrá el rango propio del planeamiento pormenorizado, y, su formulación y modificación se realizará, en principio, por medio de expedientes con ese rango normativo.

3.- Sin perjuicio del criterio general establecido en el apartado anterior, las determinaciones de Calificación Pormenorizada definidas por el planeamiento pormenorizado podrán modificarse a través de estudios de detalle, con las limitaciones siguientes:

- No se podrá modificar la zonificación de los espacios libres sujetos al régimen de modificación cualificada, ni la de las vías urbanas, si bien se podrá incorporar a los mismos nuevas superficies de terreno.

- No se podrá incrementar la superficie total del conjunto de parcelas edificables destinadas a usos lucrativos en el ámbito del Area correspondiente, si bien se podrá modificar la división parcelaria, siempre teniendo en cuenta las limitaciones contenidas en el planeamiento de rango superior.

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

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

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

4.- En correspondencia con lo ya contemplado en el art. 1.2.4 referido a las tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Global, los Sistemas Generales podrán ajustarse en su delimitación al espacio necesario para su implantación, modificándose en su caso los límites de los mismos en función de la forma del parcelario sobre el que se ubican. El ajuste de los límites de estos Sistemas Generales al parcelario existente no supondrá una modificación del Plan General, siempre que la proporción del suelo excluido del Sistema General signifique un porcentaje reducido respecto a la superficie ocupada del mismo y que la calificación pormenorizada y regulación del

aprovechamiento que se asigne a los predios excluidos sea de la misma naturaleza que la colindante a los mismos.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 2.1.1.- Formulación del régimen de Clasificación del Suelo

1.- En el ámbito del presente proyecto se definen las siguientes clases de suelo:

- **Suelo Urbano**
- **Suelo Urbanizable**
- **Suelo No Urbanizable**

2.- En el **Suelo Urbano** se producen, respecto al régimen jurídico aplicable, la siguiente casuística:

- Suelo urbano regulado por Aplicación Directa de la Ordenanza:

  Constituido por todo suelo que por su condición de estar ya consolidada la urbanización y edificación, y no estar sometido por previsión de Plan General, a ningún tipo de planeamiento de desarrollo, puede regularse directamente por la aplicación del régimen del suelo urbano mediante el otorgamiento de licencias acordes con lo previsto en los Títulos Tercero y Cuarto de la presente normativa.

- Suelo urbano regulado según Planeamiento en ejecución:

  Constituido por todo aquel suelo urbano en el que se ha venido desarrollando instrumentos de Planeamiento, que habiendo sido tramitados correctamente, están todos ellos aprobados definitivamente, estando por tanto sometidos a las especificaciones, ya aprobadas, de sus respectivos documentos, por lo que su regulación se remite al instrumento de desarrollo correspondiente.

- Suelo urbano regulado mediante Ambitos a desarrollar:

  Constituido por aquel suelo urbano que aún no ha adquirido un grado total de consolidación o que va a estar sometido a operaciones de remodelación y que pasa a regularse mediante Ambitos independientes, para lo que desde el punto de vista de la gestión se delimitan los correspondientes Ambitos de Intervención Urbanística en Suelo urbano.

3.- En el **Suelo Urbanizable** se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado

4.- En el **Suelo Urbanizable Programado,** a su vez, se producen, respecto al régimen jurídico aplicable, las siguientes situaciones:

- **Suelo Urbanizable en Ejecución**, constituido por Sectores que no reúnen los requisitos de edificación y urbanización preceptivos para su consideración como Suelo Urbano, si bien cuentan con el planeamiento de desarrollo -plan parcial o especial- aprobado y en ejecución, formulado al amparo del Plan General de 1.965, cuya vigencia mantiene el presente documento.

  Los sectores que teniendo su planeamiento definitivamente aprobado en el momento de la Aprobación Provisional del Plan General, estarán considerados en ejecución.

- **Suelo Urbanizable** cuyo planeamiento de desarrollo se ha de formular y aprobar en el **Cuatrienio I**, previsto en el Programa de Actuación del presente documento.

- **Suelo Urbanizable** cuyo planeamiento de desarrollo se ha de formular y aprobar en el **Cuatrienio II**, previsto en el Programa de Actuación del presente documento.

5.- **Suelo Urbanizable No Programado,** constituido por terrenos en los que no se han propuesto condicionantes de programación, en base a la falta de definición del momento o inmediatez de su desarrollo.

6.- El **Suelo No Urbanizable** se constituye por el resto de los terrenos del término municipal no comprendidos en ninguna de las clases de suelo anteriores, y estará destinado a usos de carácter no urbano, de conformidad con la legislación vigente.

De acuerdo con el modelo territorial propuesto por las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco para el Suelo No Urbanizable, se distinguen las siguientes categorías según el nivel de protección definido:

- Zona Rural Agroganadera y Campiña (RAC).
- Zona Rural Forestal (RUFO).
- Zona Rural de Especial Protección (REP).

7.- En los planos **1.- Clasificación General del Territorio y Zonificación del Suelo Rústico**, **3.- Clasificación del Suelo y desarrollo del Plan** y **5.- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan General** se delimitan los ámbitos adscritos a cada una de las clases, categorías y situaciones descritas.

CAPITULO 2.2.- ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

Artículo 2.2.1.-Formulación del régimen de asignación de aprovechamiento urbanísticos en los suelos Urbano y Urbanizables.

1.- Suelo Urbano y Urbanizable Programado

El régimen de asignación de aprovechamientos urbanísticos en los Suelos urbano y Urbanizable Programado se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, en la presente sección, en el plano 5**.- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan General** y en las fichas de cuantificación de los Ambitos de Intervención Urbanística, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se formule para su desarrollo.

2.- Suelo Urbanizable No Programado

En el Suelo Urbanizable No Programado, dicho régimen se ajustará a lo que, en desarrollo del presente Plan General, dispongan los Programas de Actuación Urbanística y el planeamiento pormenorizado correspondientes.

Artículo 2.2.2.- Régimen de asignación de aprovechamientos urbanísticos.

1.- Definición del concepto de Areas de Reparto:

Las Areas de Reparto (AR) que se analizan y describen en la presente sección son los recintos en que se ha de dividir la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable para hacer efectiva la igualdad de repartos de cargas y beneficios por zonas, estableciendo en el interior de las mismas una cantidad de derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo, igual por metro cuadrado para todo propietario dentro de la misma Area de Reparto, el denominado Aprovechamiento Tipo.

2.- Delimitación de Areas de Reparto:

Se definen dentro de la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable los siguientes tipos de Areas de Reparto:

- Areas de Reparto expresamente delimitadas.
- Areas de Reparto no delimitadas gráficamente.

- AREAS DE REPARTO EXPRESAMENTE DELIMITADAS:

Corresponden a las Areas de Reparto cuya delimitación, coincide exactamente con cada uno de los siguientes tipos de ámbitos de gestión definidos por el Plan con un régimen jurídico aplicable diferente:

- **ARPE**. AREAS DE REPARTO DE SUELO URBANO EN EJECUCION
  Constituidas por ámbitos localizados en suelo urbano, que disponiendo del correspondiente Instrumento de Planeamiento de desarrollo, se consideran en fase de ejecución, y por lo tanto deben independizarse en su gestión y regularse mediante el aprovechamiento señalado en el planeamiento de desarrollo vigente, por lo que se les hace coincidir con Areas de Reparto independientes.

- **ARDE**. AREAS DE REPARTO DE SUELO URBANO A DESARROLLAR
  Constituidas por ámbitos de suelo urbano que por la ordenación y aprovechamiento previstos en el Plan General, coinciden con una gestión unitaria a través de un Instrumento de Desarrollo a realizarse con posterioridad, haciéndoles coincidir con Areas de Reparto independientes.

- **ARUE**. AREAS DE REPARTO DE AMBITOS DE SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION
  Constituidas por ámbitos de suelo urbanizable coincidentes con Planes Parciales o Planes Especiales aprobados, por lo que se consideran en fase de ejecución, y por lo tanto se les hace coincidir con Areas de Reparto independientes.

- **SEUP**. AREAS DE REPARTO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
  Constituidas con cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable Programado, que se integran a su vez en un área de reparto para cada cuatrienio.

- **SEUN**. AREAS DE REPARTO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
  Constituidas por sectores independientes del Suelo Urbanizable no programado, coincidiendo por tanto con áreas de reparto únicas para cada sector, a crear cuando se realice el Programa de Actuación Urbanística (PAU).

- AREAS DE REPARTO NO DELIMITADAS GRÁFICAMENTE (ARCO) :

Corresponden a las parcelas de suelo urbano consolidado, que constituyen cada una un Area de Reparto independiente. Estas áreas no vienen grafiadas en los planos, y se incluyen todos los suelos urbanos a excepción de los ámbitos de gestión y planeamiento, los suelos de Sistemas Generales y los sistemas locales.

Cada parcela catastral que tenga entidad jurídica autónoma y sea urbanísticamente individualizable como parcela edificable para usos lucrativos por aplicación de las determinaciones de ordenación establecidas en el presente documento, constituirá un Area de Reparto independiente.

Cada una de estas Areas de Reparto incluirá, además de aquellos en los que se asienta la edificación principal correspondiente, la totalidad de los terrenos vinculados urbanísticamente a ella, debiendo el conjunto reunir las condiciones necesarias para su consideración como parcela edificable autónoma. En cuanto tal, la sustitución de la edificación principal existente, o la construcción de un nuevo edificio, además de autorizada urbanísticamente, ha de ser susceptible de una única licencia municipal de edificación y de un único expediente administrativo.

El referido vínculo urbanístico afectará en cada caso a la totalidad de los terrenos ligados a la edificación principal correspondiente, de conformidad con la ordenación urbanística vigente en el momento de su construcción, con la excepción de los que hayan sido segregados de los anteriores a los efectos de proceder a la ejecución de previsiones contenidas en expedientes urbanísticos formulados y aprobados con posterioridad. A este respecto, no serán objeto de consideración las segregaciones urbanísticas que no se hayan ajustado al conjunto de los criterios urbanísticos mencionados.

Los ámbitos así conformados podrán constituir una única finca registral o varias de ellas. A su vez, el referido vínculo urbanístico entre los correspondientes terreno y edificación podrá afectar a la totalidad de la finca o fincas registrales o tan sólo a parte de las mismas. En este último supuesto se considerará integrada en el área de reparto la parte de la finca ligada a la edificación.

A los efectos de la aplicación y ejecución de las determinaciones contenidas en este documento, la pormenorización de las diversas circunstancias que en su caso incidan en la determinación de áreas de reparto, (incluso para parcelas y situaciones inferiores a las mínimas establecidas y consolidadas con anterioridad a la aprobación del presente documento, y no indicadas expresamente), será precisada en cada caso, con ocasión de la sustitución de la edificación principal existente o de la construcción del nuevo edificio, bien en el expediente administrativo referido al proyecto de edificación y a la licencia municipal correspondientes, bien en otro simultáneo y paralelo al mismo.

3.- Ambitos afectos a Sistemas Generales o Locales, y no incluidos en Areas de Reparto:

- **SIGO**. AMBITO DE SISTEMA GENERAL OBTENIDO CONSOLIDADO
  Ambitos que están integrados exclusivamente por Sistemas Generales que el Plan General consolida y cuyo suelo está ya captado.

- **SILO**. AMBITO DE SISTEMA LOCAL OBTENIDO CONSOLIDADO
  Son los Ambitos que están integrados exclusivamente por Sistemas Locales que el Plan General consolida y cuyo suelo está ya captado. Al no existir una ejecución de actuaciones prevista por el Plan General, este tipo de Ambito se integra dentro de las Areas de Reparto no delimitadas gráficamente.

- **SIGE**. AMBITO DE SISTEMA GENERAL A EXPROPIAR
  Ambitos que están integrados exclusivamente por Sistemas Generales, cuyo suelo resulta a captar por el Sistema de Expropiación.

- **SILE**. AMBITO DE SISTEMA LOCAL A EXPROPIAR
  Ambitos que están integrados exclusivamente por Sistemas Locales, cuyo suelo resulta a captar por el Sistema de Expropiación.

4.- Ponderación de Usos y Coeficientes de Homogeneización:

- Los planes generales deberán fijar una serie de **coeficientes de ponderación relativa** entre el uso y tipología característico y los restantes usos y tipologías posibles para cada Area de Reparto.

- Se establece que la **ponderación relativa** de los Usos definidos se mantiene en iguales proporciones para todas las Areas de Reparto y es por tanto invariable en todo el territorio, siendo éste ámbito único de aplicación, denominándose por ello **Coeficientes de Homogeneización**.

- Los **Coeficientes de Homogeneización** son aplicables a todos y cada uno de los usos/tipologías definidos, y por tanto a cada una de las calificaciones pormenorizadas con aprovechamiento lucrativo, así como igualmente a los usos/tipologías Globales, para los que se establece una relación global de equivalencia, utilizable en los ámbitos de gestión y planeamiento que tienen definidos sus aprovechamientos en términos de Calificación Global.

- Se define como **Uso y tipología característico** al uso predominante dentro de un Area de Reparto, entendiéndose como predominante el que mayor Aprovechamiento Real construido tiene dentro de una determinada Area (mayor número de m² de superficie construida o construíble).

- En las Areas de Reparto rigen los usos/tipologías característicos y coeficientes de homogeneización siguientes:

E	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO	0,638
EJ	DEPORTIVO PRIVADO	0,564
EP	ESCOLAR PRIVADO	0,652
I	USO INDUSTRIAL	0,717
IC	INDUSTRIA COLECTIVA	0,782
IP	INDUSTRIA EN PARCELA	0,717
IX	INDUSTRIA MIXTA O SIN DEFINIR	0,717
P	VIVIENDAS PRECIO TASADO	0,854
PO	VIVIENDA PROMOCION DIRECTA	0,839
PS	VIVIENDA PRECIO TASADO HASTA 1,4	0,854
PT	VIVIENDA PRECIO TASADO MAS DE 1,4	1,060
R	USO RESIDENCIAL	1,327
RA	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	1,336
RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE	1,196
RC	RESIDENCIAL COLECTIVA COMUNITARIA	1,430
RD	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	1,574
RP	RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA	1,415
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	1,737
RV	RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL	1,247
RX	RESIDENCIAL SIN DEFINIR	1,328

T	USO TERCIARIO	1,484
TC	TERCIARIO COMERCIAL	1,477
TE	TERCIARIO ESPECTACULOS	1,191
TG	TERCIARIO GASOLINERAS	1,004
TH	TERCIARIO HOSTELERIA	1,528
TK	TERCIARIO GARAJES USO EXCLUSIVO	0,750
TO	TERCIARIO OFICINAS	1,463
TS	TERCIARIO GRANDES SUPERFICIES	1,045
TT	TERCIARIO TRANSPORTE	1,068
TX	TERCIARIO SIN DEFINIR	1,484
U	USO ESTANDARD	1,000

- Los usos y tipologías característicos de las Areas de Reparto expresamente delimitadas vienen definidos en cada una de las fichas de Areas de Reparto recogidas en el **Anexo II** del **Documento B. Memoria de Gestión**. En las Areas de Reparto no delimitadas gráficamente, el uso y tipología característico corresponde a la calificación pormenorizada con aprovechamiento lucrativo definido para todo el suelo urbano no incluido en ámbito.

- En las Areas de Reparto de Ambitos a desarrollar tanto en Suelo Urbano como Urbanizable, la aplicación de los Coeficientes de Homogeneización se realizará sobre los usos y tipologías globales definidos, siendo el instrumento de desarrollo el que realice la posterior conversión al nivel de la calificación pormenorizada que se establezca.

- En ningún caso el Planeamiento de Desarrollo podrá superar con las edificaciones resultantes la cantidad total de metros cuadrados físicamente construíble señalados en las correspondientes Fichas de Ambitos de Gestión y Planeamiento recogidos en el Anexo a las Normas Urbanísticas, con independencia de los usos y tipologías de las edificaciones y de la aplicación de sus correspondientes coeficientes de Homogeneización.

5.- Asignación de Aprovechamientos:

- Se define como **Aprovechamiento Real** la edificabilidad e intensidad de usos establecidos por el Planeamiento en un determinado ámbito, esto es, la superficie físicamente edificable que existe o es posible construir en cada uno de los usos/tipologías, medidos en m²c (metros cuadrados construidos o construíbles), y que resulta de la aplicación directa de las ordenanzas correspondientes.

- El Aprovechamiento Real definido se refiere siempre al aprovechamiento edificatorio construíble sobre rasante, y éste es el que se considerará **Aprovechamiento computable** a los efectos de aplicación de las ordenanzas.

- Se define como **Aprovechamiento Lucrativo** todo aprovechamiento de carácter urbanístico que sea susceptible de ser valorado en el mercado. Se obtiene a partir de los aprovechamientos reales referidos a un Uso y Tipología determinados, medidos también en m²c (metros cuadrados construidos o construíbles).

- Se define como **Aprovechamiento Tipo** al Aprovechamiento Lucrativo referido al Uso/tipología característico del Area de Reparto correspondiente, medidos en m²utc (metros cuadrados del uso y tipología característicos).

- El **Aprovechamiento Apropiable o Patrimonializable** deberá establecerse y ser consecuente con la legalidad vigente en el momento de su aplicación. En la actualidad, este aprovechamiento resulta ser un porcentaje del Aprovechamiento Tipo que, según el régimen jurídico aplicable (En la actualidad Ley 3/1997 de la Comunidad del País Vasco, Ley por el que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística)

- El **Aprovechamiento Apropiable** de las Areas de Reparto con planeamiento en ejecución (ARPE y ARUE), se regirá por el régimen previsto en el correspondiente Instrumento de planeamiento de desarrollo, consolidándose a todos los efectos, los criterios de asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico establecido en el régimen preexistente, y en concreto en el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas formulado en cada caso.

- En las Areas de Reparto expresamente delimitadas gráficamente, los Aprovechamientos Apropiables vienen recogidos en el Anexo II del Documento B: Areas de Reparto.

6.- Otras disposiciones complementarias

a.- Con carácter general, y en particular en lo referente a la determinación del aprovechamiento lucrativo y del aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos afectados, y a la ponderación -en el contexto, bien del planeamiento de desarrollo, bien de la ejecución del planeamiento- de los usos y tipologías pormenorizados, se tendrá en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

- Se considerarán como dotaciones privadas de carácter no lucrativo:

  · Las parcelas ER destinadas a usos de equipamiento religioso.
  · Las parcelas EP destinadas a usos de equipamiento docente.
  · Las parcelas EJ destinadas a usos de equipamiento deportivo.
  · Las parcelas EA destinadas a usos de equipamiento asistencial.

b.- A los efectos de la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico previsto entre los titulares de los terrenos afectados en cada caso y la Administración, se entenderá que las condiciones reguladoras del aprovechamiento edificatorio y del aprovechamiento lucrativo establecidas en el presente proyecto tienen el carácter de máximas.

c.- Se entenderá que se produce sustitución de la edificación existente:

- Cuando -en el supuesto de rehabilitación no exigida por el planeamiento- se proceda a la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

- Cuando se realicen obras de cualquier tipo que conlleven la modificación del uso predominante hasta ese momento en el edificio, por otro autorizado en el planeamiento.

- Siempre que en una edificación se de un cambio de uso que afecte a más de un 50 por 100 de la superficie construida.

CAPITULO 2.3.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.3.1.- Definición del régimen de desarrollo del planeamiento

1.- Formulación del régimen aplicable

Las determinaciones respecto al régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en cada uno de los ámbitos delimitados en los Suelos urbano y urbanizable Programado, se formulan de manera particularizada para cada uno de ellos, en el Anexo al Documento D de Normas Urbanísticas: **Ambitos de Intervención Urbanística.**

2.- Exigencia de planeamiento

- La ejecución de las previsiones de ordenación del presente documento quedará condicionada, en los ámbitos de **Suelo Urbano** y **Urbanizable Programado** en las que se exige este requisito, a la previa formulación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo -plan parcial o plan especial- que defina la ordenación pormenorizada del ámbito, dentro del marco normativo configurado por el Régimen urbanístico General asignado al mismo.

  La definición de otras determinaciones referidas a infraestructuras viarias y de servicios no contempladas en el presente planeamiento general, podrán ser desarrolladas mediante la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, dentro del marco normativo configurado por el Régimen urbanístico General, y siempre que no se modifique la estructura general del territorio.

- En los ámbitos clasificados como **Suelo Urbanizable No Programado,** previamente a la tramitación del planeamiento pormenorizado, deberá formularse el correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU), ajustándose a lo dispuesto en el Anexo al Documento B: Ambitos de Intervención Urbanística.

- En el **Suelo No Urbanizable** deberá formularse planeamiento de desarrollo para la ejecución de las intervenciones en las que la corporación Municipal lo considere oportuno, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.3.4 y 2.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

3.- Ejecución directa del Plan General

- En las áreas de **Suelo Urbano** en las que no se establece la exigencia anteriormente citada, la ejecución del Plan se realizará directamente de acuerdo con las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas desde el presente Plan General, o, en su caso, de alguno de los expedientes de planeamiento pormenorizado formulados al amparo del anterior Plan General, cuyas determinaciones se incorporan a éste.

  La consideración de un área como de **ejecución directa** no excluye la posible exigencia de formulación -para toda ella o para una parte de su ámbito- de estudios de detalle, proyectos de gestión urbanística -en los casos de actuación mediante unidades de ejecución-, trasferencias de aprovechamiento en los casos en los que las mismas resulten procedentes, o, proyectos de urbanización.

- En el **Suelo No Urbanizable** se ejecutarán directamente todas aquella intervenciones autorizadas para las que no se haya establecido o se establezca -en aplicación de la condiciones establecidas en el presente Documento- la exigencia de formulación de planeamiento de desarrollo.

Artículo 2.3.2.- Planeamiento en Suelo Urbano

1.- PLANES ESPECIALES

a.- Condiciones de formulación

Además de los **planes especiales** -de reforma interior, rehabilitación integrada o desarrollo de sistemas generales- cuya formulación se establece expresamente como condición previa obligatoria para la ejecución de las previsiones del presente Documento, en las áreas clasificadas como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente esa condición, podrán formularse **planes especiales** con el objetivo de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida.

b.- Alcance y contenido

- Los **planes especiales** que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán respetar en todo caso el Régimen Urbanístico General asignado -y, como parte del mismo, las condiciones generales de asignación de aprovechamientos urbanísticos establecidas en el área o áreas de reparto afectadas-, si bien su ámbito podrá ajustarse en la delimitación de los ámbitos de gestión y planeamiento.

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

  En este caso de quedar excluidas o incluidas parcelas enteras que antes no habían sido contempladas, el plan especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esta circunstancia expresamente en su titulación, y referir las cuantificaciones de las magnitudes urbanísticas resultantes de la nueva ordenación al marco definido por la delimitación citada, reflejando los resultados obtenidos de manera independiente para cada una de las Areas -tanto ámbitos, con Areas de Reparto- afectadas.

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

c.- Plazos

La Formulación y presentación del Planeamiento Especial se efectuará en los plazos previstos específicamente para cada uno en la Ficha correspondiente recogida en el Anexo al Documento de Normas Urbanísticas.

2.- ESTUDIOS DE DETALLE

a.- Condiciones de formulación

- Además de los **estudios de detalle** de formulación obligatoria propuestos en el presente documento, se podrán formular este tipo de expedientes con el objetivo de modificar la configuración física de las edificaciones, o la ordenación de la urbanización previstas en el planeamiento de rango superior, dentro de los limites y en las condiciones establecidas por la vigente legislación urbanística y el presente artículo.

- Será preceptiva la tramitación de **estudios de detalle**, entre otros casos , cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

b.- Alcance y contenido.

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

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

- Será necesaria la tramitación de **estudios de detalle** con el objeto de modificar y ajustar las alineaciones previstas. Asimismo, al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán modificar o complementar la Calificación Pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, con las siguientes limitaciones:

  · Se deberá respetar la totalidad de las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter genérico por el planeamiento de rango superior para las tipologías de Calificación Pormenorizada asignadas a las parcelas afectadas por el **estudio de detalle.**

  En el caso de que las citadas parcelas hubieran sido objeto de determinaciones singularizadas más restrictivas, adicionales a las establecidas con carácter general, las mismas sólo se considerarán vinculantes si el planeamiento de rango superior lo hubiese establecido de manera expresa.

· No se podrá modificar la zonificación de los espacios libres sujetos al régimen de modificación cualificada, definida por el planeamiento de rango superior, si bien se podrá incorporar a los mismos nuevas superficies de terreno.

· No se podrá incrementar la superficie de parcelas edificables destinadas a usos lucrativos en el ámbito del Area correspondiente, si bien se podrá modificar la división parcelaria, y, se admitirán los incrementos citados en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.

· No se podrá incrementar el aprovechamiento edificatorio -sobre o bajo rasante- asignado a las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, ni el aprovechamiento sobre rasante de las que se destinan a equipamiento comunitario.

· En ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento -aplicación de sistemas de gestión, etc.-, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

c.- Plazos:

La formulación y presentación de los **Estudios de Detalle** previstos se efectuarán en los plazos previstos específicamente para cada uno en la Ficha correspondiente recogida en el Anexo al Documento de Normas Urbanísticas.

Artículo 2.3.3.- Planeamiento en Suelo Urbanizable

1.- Contenido

- Los **planes parciales** y **especiales** que se tramiten en Suelo Urbanizable deberán respetar obligatoriamente las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas para el ámbito correspondiente, dentro de marco de las tolerancias establecidas en las presentes Normas para las determinaciones de Calificación Global.

- Una vez aprobados este tipo de planes, y dentro de las condiciones establecidas en los epígrafes anteriores podrán, asimismo, formularse expedientes de **modificación** de los mismos, o, **estudios de detalle**, los cuales deberán ajustarse a las condiciones exigidas para esta figura de planeamiento en Suelo Urbano.

2.- Plazos

Los expedientes de planeamiento parcial a formular en las Areas clasificadas como **Suelo Urbanizable Programado** se encuentran en ejecución, a excepción de un sector cuyo planeamiento deberá formularse en el primer cuatrienio.

Artículo 2.3.4.- Planeamiento en Suelo No Urbanizable

1.- En Suelo No Urbanizable, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un plan especial para la implantación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, la realización de nuevos elementos de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares no previstos en el planeamiento ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos, y, en general, cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá formular planes especiales en el Suelo No Urbanizable, con el objetivo de contemplar usos, parámetros y otras excepcionalidades no previstas para esta clase de suelo por el presente Plan General, y siempre motivadas por la idoneidad e interés público de su ubicación.

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

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

Artículo 2.3.5.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado

1.- PLANES ESPECIALES Y PARCIALES

a.- Criterios de ordenación

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

b.- Contenido material

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

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

- Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.

- Delimitación de las correspondientes unidades de ejecución, indicando en cada una de ellas la correspondencia existente entre el aprovechamiento lucrativo total ponderado, el aprovechamiento real y el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en las mismas.

- Definición detallada de la implantación de usos en las parcelas -plantas sobre y bajo rasante, y partes no edificables de la parcela -así como de las servidumbres de uso público que se impongan a las mismas.

- Definición detallada de la ordenación de los espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería y mobiliario urbano. En caso justificado, la definición de estas dos últimas modalidades de determinaciones se podrá remitir a la formulación de estudios de detalle o proyectos de urbanización.

- Los Planes Especiales y Parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo del presente proyecto deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos por la legislación vigente, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:

  · Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

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

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

· Designación, en su caso, de las responsabilidades derivadas de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo, en lo referente al realojo de los residentes.

· Compromiso que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y, entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa a:

. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley del Suelo.

. Conservación de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.

2.- ESTUDIOS DE DETALLE

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

- Aquellos que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente Documento.

- Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el epígrafe anterior para los planes especiales y parciales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad, y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.

- Los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

a.- Contenido Documental

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

Artículo 2.3.6.- Sistematización de la regulación de los aprovechamientos edificatorios

1.- Criterios generales

- El **aprovechamiento edificatorio** asignado a las parcelas edificables, podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación. Este aprovechamiento edificatorio, en el caso concreto del suelo de licencia directa, se entenderá exclusívamente como techo máximo pudiendo no agotarse, en cuyo caso las obligaciones urbanísticas derivadas de la aplicación de la legislación vigente se remitirán a la superficie realmente construida. La posibilidad de no agotar el aprovechamiento máximo definido deberá en todo caso ser supervisada por los Servicios Técnicos Municipales.

- Dicha regulación deberá comprender la totalidad de los aprovechamientos edificatorios autorizados, incluidos los aprovechamientos bajo rasante cuando excedan de la tolerancia establecida con carácter general -artículo 3.1.5.- y los destinados a usos auxiliares; diferenciando al respecto las partes o elementos de las edificaciones a las que se asignan usos predominantes diferentes, y que, por tanto, puedan prestar valores lucrativos eventualmente distintos.

- La regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en áreas clasificadas como Suelo Urbano; en Suelo Urbanizable, en las Parcelas de Equipamiento Comunitario no lucrativo en sus diferentes variantes; y, con carácter general, en los aprovechamientos bajo rasante, siempre que no excedan la limitación anteriormente señalada.

  La utilización de esta formula de regulación, deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación de los aprovechamientos edificatorios asignados, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.

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

2.- Unidades de medición del aprovechamiento edificatorio

- El aprovechamiento edificatorio a desarrollar en una zona de uso global o parcela edificable se medirá con carácter general, en **superficie máxima edificable**.

  Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción: los cuales se computarán de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 3.1.2 del presente documento.

- Se utilizará como unidad de medición el **metro cuadrado construido**, el cual se identificará por medio de la abreviatura **m²c**.

- El aprovechamiento edificatorio autorizado en un ámbito determinado podrá regularse en términos absolutos, a través de la definición de la **superficie máxima edificable**, total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la **edificabilidad** asignada al mismo, medida en **metros cuadrados construidos por metro cuadrado de superficie** del ámbito-**m²c/m²**.

- En los casos en que el presente Plan General convalida la asignación de aprovechamientos edificatorios contenida en expedientes de planeamiento pormenorizado o en proyectos de equidistribución de beneficios y cargas formulados al amparo del Plan General anteriormente vigente, en el que dicho aprovechamiento se mida en **m^3**, se entenderá sustituida dicha asignación por la de su equivalente en **m²c**, de acuerdo con los siguientes criterios:

  · En los aprovechamientos destinados a usos industriales se entenderá que cada 5,00 m^3 equivalen a 1,00 m²c.

  · En los aprovechamientos destinados a usos terciarios se entenderá que cada 4,00 m^3 equivalen a 1,00 m²c.

  · En los aprovechamientos destinados a usos residenciales se entenderá que cada 3,00 m^3 equivalen a 1,00 m²c.

3.- Regulación del aprovechamiento edificatorio a través de la regulación de la forma de la edificación

- En los casos en los que el aprovechamiento edificatorio se defina de manera indirecta, la medición de las magnitudes reguladoras básicas -alturas y perfil de edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en los artículos 3.1.4 y 3.1.5 del presente documento.

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

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

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

CAPITULO 2.4.- GESTION URBANISTICA

Artículo 2.4.1.-Disposiciones respecto al régimen de gestión urbanística aplicables con carácter general.

1.- La ejecución de las previsiones contenidas en el presente Documento así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en aquellos.

2.- Cualquiera que sea el instrumento de gestión mediante el que se actúe, se justificará detalladamente la correspondencia existente entre, por un lado, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos afectados y, por otro, el aprovechamiento urbanístico real previsto en cada caso.

3.- Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas correspondientes, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir las responsabilidades correspondientes, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo, para dar respuesta al derecho al realojo de aquellos.

Artículo 2.4.2.- Gestión urbanística en Suelo Urbano.

1.- Actuaciones Sistemáticas:

La ejecución de las previsiones urbanísticas referidas a terrenos incluidos en ámbitos de gestión y planeamiento se efectuarán de acuerdo a lo recogido en las Determinaciones Particulares de las Fichas de ámbitos incluidas en el Anexo a la Normativa Urbanística.

La delimitación de otras Unidades de Ejecución, siempre que ello se considere procedente, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente.

2.- Actuaciones Asistemáticas:

La ejecución de las previsiones urbanísticas referidas a terrenos no incluidos en unidades de ejecución se efectuará mediante las denominadas actuaciones asistemáticas.

En esos casos, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios de los terrenos afectados y el aprovechamiento urbanístico real se efectuará de conformidad con lo dispuesto al respecto en la vigente legislación.

3.- Parcelaciones en Suelo Urbano

- La formalización de parcelaciones en terrenos clasificados como Suelo Urbano se ajustará a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente.

- En todo caso, los terrenos incluidos en ámbitos de Gestión y Planeamiento en las que se exige la formulación de planeamiento pormenorizado o, en unidades de ejecución, no podrá ser objeto de parcelaciones en tanto no se apruebe el citado planeamiento y/o el correspondiente proyecto de equidistribución de cargas y beneficios.

Artículo 2.4.3.- Gestión urbanística en Suelo urbanizable Programado

1.- En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable Programado en Ejecución, en las Determinaciones Particulares para los ámbitos correspondientes, incluidas en el presente Documento, se definen las condiciones referidas a la delimitación de las unidades de ejecución y a la definición del consiguiente sistema de actuación.

En todo caso, siempre que el mismo haya de formularse en los cuatrienios I y II programados en el presente proyecto, el citado planeamiento de desarrollo, además de delimitar las Unidades de Ejecución que se estimen necesarias y definir para cada una de ellas el consiguiente sistema de actuación, precisará justificadamente la correspondencia existente entre el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos incluidos en cada Unidad de Ejecución y el aprovechamiento real previsto en ella.

Artículo 2.4.4.- Parcelaciones en Suelo No Urbanizable

1.- Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, estarán sujetas a la obligación de la obtención previa de la correspondiente licencia municipal, cuya concesión se vinculará, entre otros aspectos, a la cumplimentación de las condiciones de división señaladas en los apartados siguientes.

2.- En este sentido, las parcelaciones de fincas situadas en las zonas rural común, de protección o especialmente protegida, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación del presente documento deberán ajustarse a los siguientes criterios de subdivisión:

- Las fincas matrices con superficie inferior a **20.000 m² no podrán ser objeto de segregación** o división.

- En las fincas matrices con superficie **superior a 20.000 m² e inferior a 60.000 m²**, el número máximo de parcelas resultantes serán **dos (2)**.

- En las fincas matrices con superficie **superior a 60.000 m² e inferior a 100.000 m²**, el número máximo de parcelas resultantes será **tres (3)**.

- En las fincas matrices con superficie **superior a 100.000 m² e inferior a 200.000 m²**, el número máximo de parcelas resultantes será **cuatro (4)**.

- En las fincas matrices con superficie **superior a 200.000 m^2,** el número máximo de parcelas resultantes será **cinco (5)**.

  Las fincas segregadas de conformidad con las determinaciones anteriores, no podrán ser objeto de nueva parcelación.

3.- Además, cualquiera que sea el fin de las mismas, las parcelaciones deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- Siempre que estén vinculados a usos de explotación agraria comunes o a usos forestales, las parcelas resultantes podrán afectar a terrenos espacialmente discontinuos.

- Siempre que los terrenos afectados estén vinculados a otros usos, las parcelas resultantes deberán constituir un todo continuo.

4.- Asimismo, se prohiben las segregaciones de fincas que pretendan reducir la superficie de las mismas por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos por las presentes Normas a los efectos de implantación de usos y construcciones autorizadas en las distintas categorías de Suelo No Urbanizable establecidas.

Las segregaciones para agregación registral simultánea con otra finca, no estarán condicionadas por la normativa de mínimos de parcela, no considerándose como parcelación sino como regularización de fincas.

5.- Las parcelaciones o segregaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente proyecto, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

CAPITULO 2.5.- EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 2.5.1.-Condiciones respecto a los tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización

1.- Las obras de urbanización se ejecutarán a través de los siguientes tipos de proyectos:

- **Proyectos de urbanización** como instrumento urbanístico.

- **Proyectos de obras ordinarias** que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de ejecución.

- **Proyectos complementarios** a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a un determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondientes.

2.- A ese respecto, las disposiciones particulares para cada ámbito serán las definidas, en cada caso, bien directamente en el presente Documento- Anexo a las Normas Urbanísticas: Ambitos de Intervención Urbanística-, bien en el planeamiento que se formula en su desarrollo.

Artículo 2.5.2.-Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación a los proyectos que desarrollen obras de urbanización

1.- Los proyectos que desarrollen obras de urbanización -en sus diferentes modalidades- podrán readaptar las alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos de los sistemas locales de espacios libres y comunicaciones, afectando incluso de forma puntual a la Zonificación Pormenorizada de los elementos de este último sistema y de los espacios libres no sometidos al régimen de modificación cualificada.

2.- Esta posibilidad, sin embargo, no será extensible a la Zonificación Pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen de modificación cualificada, o, a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o la eliminación en los proyectados por el mismo.

Artículo 2.5.3.- Contenido documental de los proyectos de obras de urbanización

El contenido documental de los proyectos de obras de urbanización se ajustará a lo dispuesto al respecto por la legislación general, la normativa vigente para la supresión de barreras arquitectónicas y las presentes Ordenanzas urbanísticas.

Artículo 2.5.4.- Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

- Las condiciones técnicas mínimas de las obras que prescriban los proyectos de obras de urbanización, serán las especificas por la normativa general y las presentes Ordenanzas urbanísticas.

- En defecto de especificaciones en estas últimas, los Servicios Técnicos Municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Artículo 2.5.5.- Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales

1.- La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como de sus diferentes etapas si las hubiere.

2.- La notificación del comienzo de las obras, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el titular de las mismas o persona que lo represente, además de la identificación de ambos deberá contener la identificación gráfica de la parte de obra a realizar; la relación de unidades de obra y mediciones de las mismas referidas a la sistemática y definiciones del presupuesto del proyecto aprobado; la identidad de la empresa constructora encargada de la ejecución y la del Técnico o Técnicos Directores de obra, y la solicitud de la realización del correspondiente replanteo, haciendo constar las fechas previstas de comienzo de las obras y terminación de las mismas.

3.- En el proceso de control municipal de la ejecución de las obras, serán de aplicación las disposiciones establecidas al respecto por las presentes Ordenanzas Urbanísticas.

CAPITULO 2.6.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 2.6.1.- Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano

1.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación

- En ningún caso podrá otorgarse licencia de edificación en las parcelas incluidas en ámbitos de Suelo Urbano en los que se establece el requisito de la formulación de planeamiento pormenorizado o estudios de detalle, como condición previa a la ejecución.

  En dichas parcelas, en tanto no se aprueben definitivamente los expedientes de planeamiento correspondientes, se considerarán incumplido el requisito de la definición de alineaciones y rasantes establecido por la legislación urbanística vigente para su consideración como **solares**, independientemente de que dichas alineaciones y rasantes hayan sido propuestas con carácter indicativo por el presente Documento, o puedan deducirse por analogía de las existentes de hecho en las parcelas colindantes.

  Sin embargo, siempre que no se proceda a la formulación de dicho planeamiento de desarrollo en los plazos establecidos al respecto en el presente proyecto, una vez transcurrido el mismo, podrán autorizarse en las edificaciones existentes obras de consolidación y reforma, e incluso, de sustitución o ampliación en altura -en todo caso ajustada a la ordenación establecida-, siempre que la edificación afectada no esté calificada como “fuera de ordenación” ni incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada.

- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente Documento las alineaciones de todas sus fachadas, las altura, el perfil y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado, para que puedan ser consideradas como solares.

  Así, el Ayuntamiento deberá denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en que este requisito no se cumpla en su integridad, exigiendo la tramitación previa de un estudio de detalle.

2.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

- En ningún caso podrá solicitarse ni concederse licencia de edificación en las parcelas incluidas en unidades de ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas, y de urbanización necesarios, que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas. En esas condiciones y en tanto dichas obligaciones no se hayan cumplimentando, se considerará incumplido el requisito de urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas por el Plan exigido por la legislación urbanística vigente para la calificación de una determinada parcela como solar, independientemente de sus condiciones particulares.

- Cuando no se actúe mediante unidades de ejecución, el cumplimiento, en su caso, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se producirá de acuerdo con la legislación vigente.

  En ese sentido, tratándose de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como solar, la ejecución correspondiente se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

- Asimismo, la concesión de licencia en las parcelas que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística y en las presentes normas para su consideración como solares, podrá condicionarse a la ejecución, simultánea a las obras de edificación, de las obras de urbanización complementaria que resulten necesarias, de acuerdo con lo establecido de manera expresa o implícita por el planeamiento, o, en general, con las características exigidas por un servicio adecuado a las mismas.

- En cualquier caso, siempre que la concesión de la correspondiente licencia municipal implique la adquisición del derecho a edificar, en el contexto del proyecto de edificación se deberá indicar justificadamente las correspondencia existente entre el aprovechamiento patrimonializable o patrimonializado por los titulares de los terrenos vinculados al proyecto, aquél que, previsto en éste, se pretenda materializar y el aprovechamiento urbanístico real de la parcela.

  A esos efectos, siempre que la parcela esté incluida en una unidad de ejecución, será suficiente la referencia a las previsiones correspondientes contenidas en el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas definitivamente aprobado.

3.- Cómputo de los plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

- Siempre que resulte necesaria la fomulación de planeamiento de desarrollo, el plan correspondiente fijará el plazo para las solicitudes de **licencia**, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

- Tratándose de parcelas edificables que no requieran la formulación de planeamiento de desarrollo y no se incluyan en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de la licencia de inicio de la edificación será de **ocho (8) años** contados a partir de la adquisición por su titular o titulares, del derecho al aprovechamiento urbanístico.

- A su vez, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento correspondiente, y siempre que no estén previamente definidos, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectada.

  Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

Artículo 2.6.2.- Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable

1.- Suelo Urbanizable Programado

El Suelo Urbanizable Programado queda sometido al régimen de edificación establecido por el **Título Primero** de la Ley del Suelo y **42** del Reglamento de Gestión.

2.- Suelo Urbanizable No Programado

En tanto no se apruebe el correspondiente programa de actuación urbanística, se estará a lo establecido para el Suelo No Urbanizable, aplicándose con carácter general el régimen de uso y edificación establecido para las Zonas rurales de Especial Protección.

Artículo 2.6.3.-Ejercicio de la facultad de edificación de implantación de actividades autorizadas en el Suelo No Urbanizable

1.- El ejercicio de la facultad de edificación de implantación de actividades en el Suelo No Urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas y en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo.

2.- Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

- La implantación en Suelo No Urbanizable de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

- Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3.- Implantación de otros usos autorizados

La implantación en Suelo No Urbanizable de edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas, será objeto de autorización previa a la solicitud de licencia -Art. 44, epígrafe del vigente Reglamento de Gestión-, la cual, en el caso de edificaciones no residenciales, quedará supeditada a la valoración de la utilidad pública o el interés social de la implantación. Dicha autorización se ajustará al siguiente procedimiento:

a.- Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, a la que se adjuntará un anteproyecto del edificio instalación, el cual, además del contenido que le es propio, deberá contemplar los siguientes aspectos.

- Planos de situación y emplazamiento de la finca afectada, incluyendo la medición de su superficie.

- Justificación suficiente de la utilidad pública o interés social de la actividad y de la necesidad de implantarla precisamente en el medio rural.

- Justificación urbanística, amplia y detallada de la solicitud, incluyendo una valoración rigurosa del cumplimiento de las especificaciones de las presentes Normas, y de las afecciones de la instalación sobre el territorio y las infraestructuras existentes.

b.- La solicitud será sometida al visto bueno de la Comisión del Gobierno Municipal, que valorará los aspectos reseñados en el apartado anterior, y determinará, en su caso, la exigencia de la formulación de un Plan Especial previa a la solicitud de licencia de edificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3.4. de las presentes Normas, así como si la iniciativa de sus formulación se asigna al solicitante o se reserva al Ayuntamiento.

c.- En el supuesto de que no se considere necesaria la formulación de un plan especial o de que la solicitud no se informe negativamente, el expediente se elevará a la Diputación Foral de Guipúzcoa.

Transcurrido el plazo de información pública, la Diputación adoptará la resolución definitiva respecto a la autorización de la implantación solicitada.

En caso de resultar la misma favorable, el solicitante podrá proceder a la solicitud de licencia.

d.- En el supuesto de que se considere necesaria la formulación del citado plan, la resolución municipal correspondiente será notificada al interesado, haciendo constar los criterios establecidos respecto a la iniciativa de su formulación.

4.- En todos aquellos casos en los que en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno a una explotación agraria como condición para la edificación en dicho terreno, la concesión de la correspondiente licencia de obra se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

5.- Los proyectos de obras y la implantación de las actividades autorizadas en el Suelo No Urbanizable exigirán en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Articulo 2.6.4.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

1.- Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios y los usos no legalizables de acuerdo con lo dispuesto en el presente Documento o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo que se formule.

2.- Suelo Urbano y Urbanizable

- En los Suelos Urbano y Urbanizable se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos señalados en los Esquemas de Ordenación de las Fichas de Ambitos de gestión y planeamiento del presente documento, y los que en su caso defina el planeamiento de desarrollo. Dichos edificios, instalaciones y usos quedan sujetos a las restricciones de la Ley del suelo y deberán ser demolidos en los plazos fijados por el presente Documento, o en los que establezcan los planes de desarrollo y

los proyectos de gestión, o, a falta de otras determinaciones, cuando ello sea preciso para la realización de sistemas generales o locales.

- Los restantes edificios, instalaciones y usos erigidos en Suelo Urbano y Urbanizable con anterioridad a la aprobación definitiva de este Documento y disconformes con el mismo, pueden subsistir sin que les sean aplicables las limitaciones de la legislación vigente, pero cuando sean demolidos, las parcelas que los soportan quedarán estrictamente sujetas a sus determinaciones.

3.- Suelo No Urbanizable

- Los edificios e instalaciones comprendidos en los casos definidos a continuación, en tanto no se fije por algún expediente administrativo firme plazos para su demolición, se considerarán adscritos al régimen de fuera de ordenación atenuado, definido por la legislación vigente:

  · En la Zona Rurales Especialmente Protegidas todos los que no se ajusten al régimen de edificación establecido.

  · En el resto de las zonas, todos los que por sus características puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa, y, entre ellos los destinados al uso de vivienda con más de cuatro (4) unidades de vivienda por edificio.

- En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación que incumplan alguna de la determinaciones de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a dichas determinaciones, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

- Sólo se autorizarán ampliaciones de edificaciones existentes hasta los límites establecidos en las presentes Normas, en los casos de parcelas de superficie inferior a la establecida, cuando se respeten las mínimas separaciones a linderos y otros parámetros establecidos en cada categoría. En ningún caso se permitirá incrementar por encima de dos (2) el número de viviendas registradas en los edificios existentes.

Artículo 2.6.5.- Terrenos no edificados y edificados parcialmente

1.- A los efectos de la cumplimentación de los deberes y de la adquisición de las facultades reguladas, respectivamente, en los artículos 20 y 23 de la Ley del suelo, se considerarán terrenos no edificados, las parcelas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no estén edificadas o cuenten con construcciones en alguna de las siguientes circunstancias:

- Declaradas fuera de ordenación, siempre que se defina expresamente el plazo para el correspondiente derribo.

- Declaradas en ruina.

- Declaradas inadecuadas.

- De carácter provisional.

2.- A esos mismos efectos, y sin perjuicio de las excepciones que seguidamente se señalan, se considerarán terrenos edificados parcialmente aquellos que, estando construidos, no tienen ejecutada la totalidad del aprovechamiento urbanístico real previsto en el planeamiento, siempre que la diferencia pueda materializarse mediante la edificación de un cuerpo constructivo independiente. En estos casos serán de aplicación a la parte no edificada de la parcela, las disposiciones referidas a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, mediante el cumplimiento de los correspondientes deberes en los plazos establecidos.

Por su parte, se exceptúan del tratamiento anterior, considerándose como edificadas, las parcelas que se encuentran en las situaciones siguientes:

- Parcelas vinculadas a edificaciones ejecutadas -de conformidad con las determinaciones contenidas en el planeamiento pormenorizado y en la licencia de obras correspondientes-, con posterioridad a la aprobación del presente Documento y con aprovechamiento inferior al previsto en éste, en las que se haya renunciado, implícita o explícitamente, a la diferencia.

- Porciones de parcelas que tengan una superficie inferior a la considerada como mínima para la edificación en la zona de uso correspondiente.

Artículo 2.6.6.-Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los Suelos Urbano y Urbanizable Programado

1.- El Ayuntamiento podrá implantar usos provisionales de utilidad pública o interés social autorizados que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento -entre los que se considerarán los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones- en terrenos vacantes de titularidad privada clasificados con Suelo Urbano o Urbanizable Programado, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo.

2.- Para ello, se deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte y tramitar -sin perjuicio de correspondiente acuerdo con los propietario afectados- el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3.- El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de subtitular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4.- El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras de condicionamiento realizadas que puedan ser utilizas en la definitiva urbanización de los terrenos.

CAPITULO 2.7.- LICENCIAS

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

Artículo 2.7.1.- Actos sujetos a licencia

1.- Además de los actos enumerados en la legislación vigente, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

a.- La reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas. Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras.

b.- La implantación de usos industriales o terciarios.

c.- La actuación sobre cualquier elemento catalogado.

d.- La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.

e.- La implantación de construcciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo, de usos forestales o usos de explotación del litoral.

f.- La implantación en el Suelo No Urbanizable de usos residenciales.

g.- La implantación en el Suelo No Urbanizable de otros usos no rurales susceptibles de autorización.

h.- La división o segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

i.- La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.

j.- La tala de árboles.

k.- La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.

l.- La apertura de cortafuegos.

m.- La construcción de pozos.

n.- La instalación de campings y la realización de acampadas de cualquier tipo y cuantía por espacio de tiempo superior a 48 horas.

o.- La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (Fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).

p.- El uso de todo tipo de terrenos como depósito -almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

q.- La utilización de terrenos como vertederos.

r.- La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

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

3.- Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Organos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

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, h, i, j, k, se estará a lo dispuesto en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

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 2.7.2.- Clasificación de las licencias

1.- Con el objeto de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se distinguen las siguientes modalidades de licencias:

a.- Licencias de parcelación de terrenos.

b.- Licencias de movimiento de tierras.

c.- Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.

d.- Licencias de instalación de grúas-torre.

e.- Licencias de demolición de construcciones.

f.- Licencias de obras de edificación.

g.- Licencias de obras menores.

h.- Licencias de instalación de usos provisionales.

i.- Licencias de funcionamiento o apertura de Actividades Clasificadas (A.C.).

j.- Licencias de funcionamiento o apertura de Actividades Exentas de Licencia de Actividad (A.E.L.A.).

k.- Licencias de funcionamiento o apertura de Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.).

l.- Licencias de colocación de vallado, andamios y demás elementos auxiliares de construcción en las obras.

m.- Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.

n.- Licencias en Suelo No Urbanizable.

o.- Licencias de primera utilización de edificios e instalaciones.

2.- Obras de Edificación:

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

Se denominan **Obras de Ampliación** aquéllas que supongan aumentos de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos

pisos o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores. Los cierres de balcones y terrazas abiertos, serán considerados como Obras de Edificación, y para su autorización se requerirá un proyecto unitario que abarque el conjunto de las fachadas afectadas y promovido por la Junta de Propietarios.

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

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

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

3.- Obras menores:

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

4.- Instalación de actividades:

Se entenderá por tal la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter "ex novo", bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

En atención a las molestias que, en su caso, puedan producir a terceros y a lo dispuesto al respecto por la legalidad vigente, dichas actividades se diferencian, entre otros

aspectos, en función de que hayan de someterse al trámite de calificación de Actividades Clasificadas (A.C.) o de Actividades Exentas de Licencia de Actividad (A.E.L.A.), y cumplimentar las normas que, en consecuencia, les resulten afectadas, o sean calificadas como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.).

Si la instalación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas o a aquélla, serán objeto de la pertinente tramitación.

Artículo 2.7.3.- Contenido general de las solicitudes de licencia

1.- La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y situación de la operación -obra, actividad o instalación- para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán -por duplicado- los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en el artículo siguiente, además de los que se señalan a continuación y de los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

El solicitante, asimismo, podrá proponer en su escrito, en el caso de que resultara procedente y si lo considera oportuno, el plazo para la conclusión de las obras a realizar.

En el caso de que el Proyecto a desarrollar contemple la ejecución o adecuación de cualquier tipo de instalaciones (agua, gas, electricidad, acondicionamiento de aire, insonorización, etc.) se requerirá la redacción y dirección de obra por Técnico de Grado Medio como mínimo, para lo que se refiere a la observación de dichas instalaciones, aunque el proyecto global pueda venir coordinado por otro técnico.

2.- Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que en este sentido se indican, tanto en este artículo como en el siguiente, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

a.- Memoria descriptiva de las obras, actividades o instalaciones a implantar, de su adecuación a la normativa urbanística vigente y de la cumplimentación, en su caso, de lo dispuesto en otras disposiciones legales que resulten aplicables; se exceptúan de este requisito las solicitudes de licencia de obras menores y de instalación de grúas-torre.

b.- Plano de situación grafiado sobre el Plano Callejero Municipal a escala 1/2.000, si el ámbito afectado se sitúa en Suelo Urbano o Urbanizable y sobre el levantamiento

topográfico de la Diputación Foral a escala 1/5.000 si se sitúa en Suelo No Urbanizable.

c.- Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, a escalas 1/200 ó 1/500, y referenciado a la Red Geodésica Municipal.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 ó 1/2.000.

d.- Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos incluidos en los epígrafes 2, 3, 4 y 6 del artículo siguiente. Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

e.- Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, los honorarios de los técnicos que, en su caso, intervengan en el proyecto y dirección de las obras.

3.- Además de la documentación mencionada en el epígrafe anterior, las solicitudes de licencia deberán incluir, según la clase a la que puedan ser adscritas de acuerdo con su naturaleza, la documentación que se especifica para cada caso en los diferentes epígrafes del artículo siguiente, así como la que en su caso dispongan otras disposiciones legales que se hayan de considerar en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda implantar.

En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en varias de las modalidades definidas, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria, liberar de la obligación de presentación de alguno de los documentos exigidos, si los mismos resultaran innecesarios, o considerar como Obra Menor aquellas Obras de Edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

Artículo 2.7.4.-Documentación específica a incluir en la solicitud, según el carácter de la licencia.

1.- Parcelaciones:

a.- Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones del planeamiento en el que se fundamente, y se describa la finca original existente y las parcelas resultantes.

b.- Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio y afecciones de las fincas correspondientes y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas. Estos últimos deberán ajustarse con exactitud a las circunstancias reales existentes, para lo cual se procederá, en caso de desajustes o inexactitudes, a su adecuación previa a dichas circunstancias, por el procedimiento previsto en la Legislación Hipotecaria.

Asimismo se precisarán, en su caso, las circunstancias extrarregistrales que incidan en el estado de dominio y de cargas mencionado.

c.- Plano de estado actual, referido a coordenadas UTM, con los requisitos generales señalados en el artículo anterior, en el que se grafiarán los linderos de la parcela, y, en su caso, las determinaciones urbanísticas que incidan sobre la misma; y se señalarán los propietarios de las parcelas colindantes.

d.- Plano de parcelación con la misma escala y condiciones generales que el plano de estado actual.

2.- Movimiento de tierras:

- Se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar. En este caso se definirá por la Corporación de forma expresa, la documentación a presentar.

  El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:

  a.- Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes.

  b.- Plano de estado actual, referido a coordenadas UTM, que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.

  c.- Planos de proyecto a la misma escala que el de estado actual que definan los perfiles del terreno existente y los proyectados, así como el tratamiento de las superficies que vayan a quedar libres de edificación.

- El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

3.- Obras de urbanización o ejecución de infraestructuras:

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los documentos señalados en el artículo anterior, incluya planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

4.- Instalación de grúas-torre:

a.- El plano de emplazamiento indicará en este caso la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en el área de barrido. Si tuviera que instalarse sobre terrenos de dominio público asimismo, se justificará la inviabilidad de su implantación en el interior de la finca objeto de la licencia, se hará constar el plazo previsto de ocupación del terreno público y se definirá el área máxima a ocupar por la base de apoyo y el cierre de protección de la misma.

b.- Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditando el buen estado de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en adecuadas condiciones de funcionamiento.

c.- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

5.- Demolición de edificios y construcciones:

Se presentará -con excepción de los casos en que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo- un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general, incluirá los siguientes documentos:

a.- Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

b.- Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

c.- Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 18 x 24 cm., firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

6.- Obras de edificación. (Nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

a.- Se presentará un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y por el artículo 2.7.3 del presente título, incorporará los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas, que además de los requisitos señalados en el Artículo 2.7.3, incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten -naturaleza, color y demás características-, así como la justificación de la suficiencia de las redes generales de servicios urbanos para satisfacer las necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

- Plano de emplazamiento y replanteo de la edificación, en el que, además de las determinaciones señaladas en el Artículo 2.7.3, incluya, en su caso, la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.

- Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, que incluirán, en todo caso, la definición del tratamiento de las plantas bajas, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será 1/50.

  En todos los planos, que estarán acotados, constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies edificadas, las superficies útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a que se destinan los mismos.

  Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta -medidas sobre el forjado o tablero en ambos casos-, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

- Justificación precisa del cumplimiento de la Norma NBE CPI-91 o sucesivas que sean vigentes, sobre condiciones de protección contra incendios, si se tratara de edificios a los que dicha norma resulte aplicable.

- Si el proyecto comprendiera movimientos de tierra, la memoria y el plano de emplazamiento deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 2 del presente artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.

- Plano de acometida a las redes de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc.- grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas.

- Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características.

En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto.

Los mismos requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

- Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

- Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el plano de emplazamiento la posición del mismo.

- Si la licencia solicitada se refiere a obras de edificación de nueva planta o reforma de fachadas en parcelas situadas en las Zonas RA (Residencial Casco Antiguo), y, en las RV (Residencial a Vial), se acompañarán planos de composición de fachadas, a escala mínima 1/200, del conjunto de la manzana en la que se integran, en su estado actual, y con la nueva edificación incorporada. Se adjuntarán también fotografías de las casas colindantes en la fecha de redacción del proyecto. En el caso particular de reformas de fachadas, se adjuntarán también fotografías del estado actual de la edificación cuya fachada se reforma.

- Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

  Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

  La documentación anteriormente reseñada, será exigible en todo caso, aun cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

b.- Además, en el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbano o Urbanizable sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares, y siempre que se cumplan las determinaciones de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, la solicitud de licencia incluirá las necesarias garantías de asunción por el interesado de los compromisos, condiciones, fianzas, etc. a que las citadas disposiciones se refieren, además de las que en su desarrollo establezca el planeamiento vigente; se garantizará debidamente, entre otros aspectos, el compromiso de ejecución de las obras de urbanización necesarias, incluyendo la fianza correspondiente, así como el de no

hacer uso de la construcción en tanto no estén incluidas las obras de urbanización, y el de hacer indicación expresa de esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

7.- Obras menores:

Además del escrito de solicitud y del plano de situación, bastará con presentar por duplicado, la siguiente documentación suscrita exclusivamente por el solicitante:

- Memoria donde se describan de forma adecuada y completa las obras proyectadas, y, en su caso, el uso o actividad a que se pretenda destinar la finca afectada, incluyéndose un cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas resultantes.

- Croquis acotados en planta, alzado y secciones de las obras a realizar, y del estado actual de las edificaciones o partes de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.

- Presupuesto.

En los casos en que la envergadura de la obra lo aconseje, se exigirá la presentación de planos a escala de las obras y dirección facultativa para su ejecución, o, incluso, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo.

8.- Usos provisionales.

La solicitud de licencias de implantación de usos provisionales no autorizados por el planeamiento, pero que no dificulten o impidan la ejecución futura de las previsiones del mismo, deberá señalar el plazo previsto de implantación e incluir la aceptación expresa del solicitante de la demolición de las obras y extinción de los usos sin indemnización alguna cuando se haya concluido el plazo estipulado o en su defecto, la condición suspensiva o resolutorias establecidas, así como el resto de la documentación exigible en función de la naturaleza específica de la licencia solicitada.

Para que la licencia sea ejecutiva se exigirá asimismo, la presentación de documentación acreditativa de la inscripción registral de la aceptación por el solicitante de las condiciones de la licencia concedida.

9.- Implantación de Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.):

Si la implantación de la actividad va unida a la ejecución de obras, la correspondiente solicitud se integrará en la documentación exigida con carácter general para estas últimas, que incluirá planos en planta, secciones y fachada, a escala mínima 1/100, de los locales, edificios o, en su caso, terrenos afectados, que permitan una adecuada interpretación de la licencia a que se refiere este epígrafe. En el supuesto de no preverse la ejecución de obras, bastará con presentar estos últimos planos a la misma escala señalada, junto con el de situación del local, edificio o terreno afectado.

10.- Implantación de Actividades Clasificadas (A.C.) -excluidas actividades de hostelería y recreativas asociadas a ellas (Licencias de instalación y actividad), o Actividades Exentas de Licencia de Actividad (A.E.L.A):

Las solicitudes de licencia referidas a la implantación de actividades industriales, terciarias o cualesquiera otras sujetas a dicho trámite de calificación como Actividad Clasificada, se acompañarán de proyecto técnico debidamente visado por el Colegio Oficial del técnico redactor.

En todo caso, el contenido de dicho proyecto podrá ser establecido mediante regulación municipal específica.

Asímismo, y en lo que respecta a las Actividades Exentas de Licencia de Actividad (A.E.L.A), el contenido de dicho proyecto se establecerá mediante regulación específica, tanto en lo que respecta a la documentación necesaria para la solicitud, como al procedimiento administrativo para su resolución, lo que se realizará siempre en correspondencia con la legislación vigente.

11.- Implantación de actividades de hostelería y recreativas asociadas a ellas:

El proyecto técnico cumplimentará los siguientes requisitos:

a.- Memoria que, además del contenido exigido con carácter general comprenda una descripción técnica detallada de los siguientes aspectos:

- Las características de la actividad y clasificación según epígrafe del IAE.

- La maquinaria a instalar, con indicación del tipo y características, y expresión de su potencia.

- Superficie total del local y de cada uno de los departamentos que lo conforman (Aseos, vestuarios, almacenes y otros).

- Medios y sistemas correctores propuestos para reducir la transmisión de ruidos y vibraciones con los correspondientes cálculos justificativos que garanticen la obtención del nivel sonoro admisible.

- Procedimiento de depuración y eliminación de humos, gases y olores.

- Sistema de evacuación de aguas residenciales y residuos sólidos.

- Instalaciones higiénico-sanitarias.

- Justificación del cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas, acústicas y de protección contra incendios.

- En su caso, justificación del cumplimiento del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

b.- Planos:

- De situación, a escala 1/1.000, copia de la cartografía oficial, indicando la ubicación del edificio que se pretende instalar la actividad, con expresión del destino de los edificios colindantes, y justificación expresa del cumplimiento de

las condiciones urbanísticas de emplazamiento que regulen la instalación del establecimiento o actividad de que se trate, en la zona en que se pretenda ubicar.

En concreto, se deberá indicar el entorno y señalar las distancias a establecimientos y/o locales del mismo ramo de actividad existentes en un círculo de radio de 100 metros, medido desde cualquier punto del local en que se pretenda realizar o ejercitar la actividad.

- Plantas de distribución, a escala 1/50, en las que se señalará la posición de la totalidad de la maquinaria instalada, de los medios de extinción de los que se dota al local, y de la posición y características del alumbrado de emergencia y señalización.

- En su caso, plantas de zonificación y sectorización del local o locales, y demás características de cara al cumplimiento de la correspondiente Norma Básica NBE-CPI.

- Secciones, a escala 1/50, en las que se detallará la situación relativa de la actividad pretendida respecto de las plantas inmediatamente superior e inferior, así como destino de las mismas.

  En estas secciones se acotarán las distintas alturas libres resultantes en cada punto del local, de suelo a techo, una vez implantadas las instalaciones y medidas correctoras.

  Alzados de fachada, a escala 1/50, que abarcarán los locales inmediatos y el tránsito a la planta inmediatamente superior.

- Detalles, a escala 1/20 de las soluciones constructivas adoptadas para las medidas correctoras propuestas (anclajes, insonorización, etc.).

- Esquemas, a escala 1/50 de las instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento, ventilación, aire acondicionado y climatización general.

12.- Colocación de carteles y elementos publicitarios.

Se presentará proyecto técnico suscrito por facultativo que incluirá los documentos siguientes:

a.- Memoria descriptiva del elemento o elementos a instalar, especificando dimensiones, sistemas de montaje y justificativa de la seguridad de la instalación y de la buena conservación de los materiales empleados.

b.- Plano de situación.

c.- Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre el que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.

d.- Fotografía de 18 x 24 cm² del punto donde se pretenda instalar la valla o elemento publicitario y su entorno.

e.- Presupuesto de la instalación.

f.- Autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretenda instalar la valla o elemento publicitario.

g.- Autorizaciones exigidas, en su caso, por otras disposiciones legales que deban observarse en función del emplazamiento previsto.

Además, en cada caso, el Ayuntamiento valorará la conveniencia o no de presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

13.- Licencias en Suelo No Urbanizable.

- Con la solicitud de licencia se acompañarán, en función del uso específico a implantar, las autorizaciones previas exigidas en el presente documento y por las disposiciones legales aplicables en cada caso.

- Con carácter general, y en relación con las licencias en suelo No Urbanizable, habrán de entenderse sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo No Urbanizable.

- El proyecto técnico incorporará, en función de la obra o uso que se pretenda implantar, la documentación establecida tanto en el artículo precedente como en el presente, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalan a continuación:

  a.- Memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en el Título Quinto del presente documento para los usos a implantar en el Suelo No Urbanizable.

  b.- Plano de situación grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5.000 de la Diputación -debidamente actualizado, si fuese necesario, por el peticionario de la licencia- en el que se justificará el cumplimiento de las exigencias establecidas de separación de otras edificaciones.

  c.- Planos de parcela (estado actual y emplazamiento) sobre un plano taquimétrico a escala mínima 1/500, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas, que incorporará, siempre que la normativa vigente exija la aportación de parcelas de una superficie mínima determinada, la delimitación y superficie de ésta. El plano deberá estar referido a coordenadas UTM.

  En el caso de nueva implantación de edificaciones o usos, deberá reflejarse el camino susceptible de circulación rodada que les dé acceso y el trazado -con estudio de desmontes y terraplenes- de acometida a la edificación.

  Se eximirá de la obligación de presentar este plano cuando la parcela objeto de la licencia no forme parte del ámbito afectado por los levantamientos

municipales a escala 1/1.000 -caso en el que se utilizarán éstos- y la solicitud se refiera a obras o edificaciones vinculadas a usos agrícolas no profesionalizados.

Se presentarán secciones transversales a las curvas de nivel representando una longitud mínima de parcela de 100 metros, en la que se centre la actuación a realizar, con indicación del estado previo y el subsiguiente a la actuación prevista, a una escala de al menos 1/200.

d.- Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela -o conjunto de ellas- de superficie mínima. Asimismo, en el caso de que la finca sea el resultado de segregaciones o parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, se aportará documentación justificativa de la parcelación original.

14.- Primera utilización de edificios o instalaciones

Al escrito de solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:

a.- Copia de la licencia o licencias de obras.

b.- Certificado de Fin de Obra, suscrito por el Director de la misma, y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo, objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieran podido imponer.

c.- Planos de la obra efectivamente ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia. Se incluirá también un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

d.- Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 18 x 24 cm., firmadas al dorso por el titular de la licencia y por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

e.- Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

f.- Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones de licencia y a las presentes Normas. En la propia escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

g.- Declaración de alta en la Contribución Territorial.

h.- Declaración de alta, en su caso, en la Licencia Fiscal.

15.- Licencia de apertura de Actividades Clasificadas (A.C.)

Al escrito de solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:

a.- Copias de la licencia de Instalación de la actividad o licencia de obras.

b.- Certificado de Fin de Obra, suscrito por el Técnico Director de la misma, y visado en el Colegio correspondiente, en el que se identifique que la misma (con su identificación de ubicación y promoción) se ha ejecutado de acuerdo con el Proyecto Técnico que acompaña al expediente (con indicación de su título, redactor y visado) y eventuales modificaciones del mismo, objeto de las licencias concedidas (con indicación de las fechas de concesión) e incluyendo las medidas correctoras establecidas por las diversas Administraciones competentes y que hayan intervenido en la concesión de las mismas (con indicación y referencia de los informes de calificación respectivos).

c.- Certificado/s emitido/s por Técnico Superior o Medio de Ensayo/s de actuación real del local y materiales empleados (aislamiento acústico, ignifugación o resistencia al fuego, emisiones a la atmósfera o a cauces, inertización o inocuidad, etc.) en los que se demuestre el cumplimiento real y efectivo de la Normativa aplicable vigente, y en los que se especifique detalladamente de manera gráfica y numérica los resultados de dichos ensayos, aparallaje y método utilizado, y lugares donde se efectuaron los ensayos.

d.- Copia de los contratos de mantenimiento de las instalaciones, de asistencia de gestor autorizado, de recogida o tratamiento de residuos, etc, que resulten de obligado cumplimiento de acuerdo con la actividad desarrollada.

e- Planos actualizados de la obra realmente ejecutada, a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el Proyecto objeto de licencia.

16.- Licencia de apertura de Actividades Exentas de Licencia de Actividad (A.E.L.A)

En lo que respecta a las Actividades Exentas de Licencia de Actividad (A.E.L.A), el contenido de la documentación técnica a adjuntar en la solicitud, se establecerá mediante regulación específica..

Artículo 2.7.5.- Titularidad de las licencias y transmisión de la misma.

1.- Se considera titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2.- El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3.- En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular mediante poder autorizado. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4.- La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

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

Artículo 2.7.6.- Tramitación de las licencias.

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.

2.- Las solicitudes de licencia que afecten o se integren en una Explotación Agraria Común, existente o de nueva creación, deberán ser objeto, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario, bien por la escasa relevancia o, en su caso, notoriedad de lo pretendido, de la certificación previa del Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Guipúzcoa. A tales efectos, la solicitud correspondiente explicitará todas y cada una de las circunstancias que precisen la condición de productor agrario del solicitante, la entidad productiva de la explotación y la adecuación de la instalación a la normativa aplicable al respecto, justificando la viabilidad y coherencia de dicha solicitud en el contexto de la Explotación Agraria afectada.

3.- También serán objeto de autorización previa por el Departamento correspondiente de la Diputación Foral de Guipúzcoa las solicitudes de licencia para la ejecución de entresacas y talas que afecten a las masas forestales a que se refiere el artículo 5.1.8. de las presentes Normas Urbanísticas.

4.- Asimismo las solicitudes de licencia para la implantación en el Suelo No Urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio y de otros usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previas establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

5.- Las licencias de instalación, cuando el uso o actividad previstos se encuentren entre los usos expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, se denegarán de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en la legislación medioambiental vigente.

Artículo 2.7.7.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1.- Las licencias deberán expresar las condiciones sobre plazos de ejecución, contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal.

2.- En las concesiones de la licencia de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su iniciación y ejecución. Si no lo hiciere se entenderá que el mismo es el propuesto por el solicitante o, en su defecto, de tres meses para el comienzo y de seis meses para la completa realización de las obras en el caso de las obras menores, y de seis meses y un año en el resto de los casos. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.

3.- Cuando en la concesión de una licencia se condicione su eficacia a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de treinta (30) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la eficacia de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, apercibiendo al solicitante que en caso de incumplimiento se producirá la caducidad de la licencia una vez transcurrido el plazo fijado.

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

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

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

5.- Las licencias no serán eficaces en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

6.- En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo -epígrafes 2, 3, 4 y 6 del Artículo 2.7.4. de las presentes Normas Urbanísticas- previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

7.- Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación, en todos los casos, y los de licencia de obras menores e implantación de otras actividades, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de primera utilización. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

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

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

Artículo 2.7.8.-Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas clases de licencias.

1.- Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela inferior al mínimo permitido, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2.- Licencias de edificación.

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

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

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

3.- Licencias de usos provisionales.

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

Artículo 2.7.9.- Abono de impuestos, tasas y derechos.

1.- La regulación de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por Ordenanzas Fiscales independientes de las presentes Normas.

2.- El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3.- Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

4.- En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Artículo 2.7.10.- Garantías registrales

1.- El solicitante notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación urbanística y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido por la normativa vigente.

2.- Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.

3.- Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 2.7.11.- Replanteo

1.- En los casos en que así proceda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.7.7 de las presentes Normas, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el Director o Directores Técnicos de las obras.

2.- El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

3.- El Ayuntamiento notificará por escrito al solicitante y al Director o Directores de Obra a partir de la fecha de presentación de la solicitud, la fecha y hora previstas para el levantamiento del acta y el nombre técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

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

4.- En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

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

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

Artículo 2.7.12.- Inspección de las obras y de los usos.

1.- Cualquier Técnico Municipal y cualquier Policía Municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las Ordenanzas y de los Reglamentos aplicables.

2.- El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

3.- En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento la finalización de las fases de obra siguientes, con vistas a su inspección por los Técnicos Municipales:

a.- Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.

b.- Terminación de la estructura del techo de planta baja.

c.- Terminación de la estructura de cubierta.

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

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

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

Artículo 2.7.13.- Cambio de Dirección de Obra.

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

Artículo 2.7.14.- Modificaciones del contenido de las licencias

1.- Cuando se pretenda introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de aquéllas, se deberá notificar el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2.- Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3.- En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a quince días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4.- Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5.- Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

Artículo 2.7.15.- Prórroga de las licencias.

1.- Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado 15 días antes de producirse la finalización del plazo de inicio o de ejecución establecido.

2.- Para el establecimiento de la duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

Artículo 2.7.16.- Caducidad de las licencias.

1.- Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

a.- Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

b.- En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20 % del presupuesto del proyecto completo.

c.- Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia.

d.- Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su iniciación.

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

e.- Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.

2.- Las licencias de usos o actividades secundarias o terciarias caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve meses, y en cualquier caso, al producirse la Baja en el Impuesto de Actividades Económicas.

3.- Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 2.7.17.- Deber de reparación y limpieza.

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

Artículo 2.7.18.- Abandono de las obras.

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

Artículo 2.7.19.- Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.

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

2.- Para ello, además de presentar la documentación establecida en el epígrafe 13 del artículo 2.7.4. de las presentes Normas Urbanísticas, deberá haber cumplimentado los siguientes requisitos:

a.- Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por estas Normas, o por la legislación general aplicable en cada caso, y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.

b.- Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

c.- Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3.- El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

4.- La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas.

Artículo 2.7.20.- Vallados de obras en suelo urbano.

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

TITULO TERCERO

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

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

Artículo 3.1.1.- Terminología de conceptos.

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

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

Artículo 3.1.1.1.- Alineación de parcela:

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

Artículo 3.1.1.2.- Alineación de edificación:

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

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

Artículo 3.1.1.3.- Retiro:

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

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

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

Artículo 3.1.1.4.- Superficie de fachada:

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

Artículo 3.1.1.5.- Retranqueo:

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

Artículo 3.1.1.6.- Medianera:

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

Artículo 3.1.1.7.- Altura de edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.1.1.10.- Perfil de edificación:

· Sobre rasante:

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

· Bajo rasante:

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

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

Artículo 3.1.1.11.- Pendiente de cubierta:

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

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

Artículo 3.1.1.12.- Perfil de cubierta:

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

B- PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.1.1.13.- Planta baja:

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

Artículo 3.1.1.14.- Entreplanta:

Es aquella que se dispone directamente sobre un semisótano y cuyo piso, se sitúa, por tanto, en más de un 40% de su perímetro, a más de 1,20 m. por encima de la rasante de las vías públicas o espacios libres perimetrales.

Artículo 3.1.1.15.- Planta alta / ático:

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

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

Artículo 3.1.1.16.- Semisótano:

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

Artículo 3.1.1.17.- Sótano:

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

Artículo 3.1.1.18.- Bajocubierta:

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

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

Artículo 3.1.1.19.- Sobre rasante:

Se consideran, en principio, como plantas sobre rasante todos los tipos de plantas reseñados con excepción de los sótanos y de las bajocubiertas. Estas últimas, sin

embargo, en los casos señalados en el artículo 3.1.3., se computarán como plantas sobre rasante.

Artículo 3.1.1.20.- Bajo rasante:

Se consideran como plantas bajo rasante los sótanos.

C- ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.1.1.21.- Fachada:

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

Artículo 3.1.1.22.- Elementos salientes:

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

Artículo 3.1.1.23.- Vuelos:

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

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

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

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

Artículo 3.1.1.24.- Patios:

· De manzana:

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

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

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

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

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

· Interiores:

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

· Exteriores:

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

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

Artículo 3.1.1.25.- Altillo:

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

Artículo 3.1.2.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio

Artículo 3.1.2.1.- Espacios computables

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

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

Artículo 3.1.2.2.- Espacios no computables

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

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de Ø > 1.50 m.
- Los porches de uso público.
- Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento.

Artículo 3.1.2.3.- Aprovechamiento sobre rasante:

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

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

- En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno.

  Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura de fachada mayor de 1,20 metros.

  Al efecto de la consideración del perímetro de la planta, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, pero sí se considerarán como tramos con fachada, los paramentos exteriores de dichas plantas ocultos con terraplenes de pendiente superior al 100%.

Artículo 3.1.2.4. Aprovechamientos bajo rasante

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

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

Artículo 3.1.3.1.- Plantas sobre rasante.

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

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

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

Artículo 3.1.3.2.- Plantas bajo rasante.

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

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

Artículo 3.1.4.1.- Altura de edificación:

a- Criterio general de medición.

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

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

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

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

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

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

c- Nivel de referencia inferior. (Casos particulares)

- En los edificios situados entre medianeras se tomará con nivel de referencia inferior para la medición de la altura de edificación, el punto medio de la alineación de edificación en la fachada más desfavorable, siempre que el desnivel máximo respecto del punto más bajo de la alineación de fachada no sea mayor de 1,20 m.. Si fuese mayor se tomará aquel con referencia, incrementándose a efectos de la regulación en 1,20 m. la altura autorizada con carácter general.

- En los casos de construcciones aisladas situadas sobre terrenos con pendientes elevadas, en las que el punto más bajo de la alineación de edificación se sitúe a más de 2,40 m. por debajo del piso de la primera planta sobre rasante computable, se tomará ese nivel -2,40- como nivel de referencia inferior para la medición de la altura de edificación.

Artículo 3.1.4.2.- Altura de aleros o cornisas horizontales

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

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

- En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior para la medición el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el apartado anterior para la alta de edificación.

- En las entreplantas y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.

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

Artículo 3.1.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general

Artículo 3.1.5.1.- Construcciones bajo rasante

- Con carácter general, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso pueda establecer el planeamiento, será dos (2) el número máximo de plantas bajo rasante autorizado en las construcciones que se realicen en el Término Municipal.

- Sin embargo, las Ordenanzas matizarán la citada tolerancia, limitando o ampliando dicha posibilidad.

Artículo 3.1.5.2.- Condiciones de perfil y alturas

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

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

Artículo 3.1.5.3.- Tratamiento de la cubierta

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

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

- Con carácter general, por encima del perfil de cubierta, solo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios.

- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

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

Artículo 3.1.5.4.- Niveles de la urbanización

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

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

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

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

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

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

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

1.- Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a los usos de vivienda y residencia comunitaria de acuerdo con lo establecido en el Título Cuarto.- Ordenanzas Reguladoras de las zonas de uso pormenorizado, del presente documento para cada uno de los tipos de parcelas definidos.

2.- Además, podrán implantarse en ellas, en las condiciones de detalle establecidas en la presente sección, los usos autorizados que se determinan para cada caso en el Título citado.

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

Así, se excluirá por completo -aún cuando se adoptaran las medidas correctoras pertinentes- la implantación en las plantas altas (con la excepción de la planta primera) de las parcelas de uso residencial, de actividades que no se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.).

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

Los usos actualmente existentes en los patios de manzana, que no cumplan con las disposiciones contenidas en la presente normativa, deberán adecuarse obligatoriamente a la misma con el cambio de titularidad de la propiedad.

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

4.- Dotación de aparcamientos o garajes

Las construcciones de nueva planta que se desarrollen sobre las parcelas de uso residencial, con excepción de las sustituciones de edificios en parcelas RA y RV en las que la disposición de sótanos no se autorice, resulte manifiestamente dificultosa desde un punto de vista constructivo, o, de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante, deberán disponer de una dotación de 1,0 plz./viv. de aparcamiento o garaje,

por cada vivienda de superficie construida inferior a 110 m²(t), y, de 1,5 plz./viv. por cada vivienda que supere esa superficie construida.

- Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros usos a razón de una plaza por cada 100 m²(t), computándose a tal efecto la totalidad de las superficies afectadas, incluyendo los espacios destinados a usos auxiliares de los principales.

- Cuando los edificios se destinen de forma predominante a otros usos autorizados la dotación se ajustará a los requisitos establecidos al respecto en el artículo 3.8.2. del presente documento para las parcelas de uso no residencial que se destinen a ese uso, o, a otro asimilable a él.

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

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

- **Usos auxiliares de los usos residenciales:**

  . Trasteros anejos a las viviendas o residencias comunitarias del edificio.
  . Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.

- **Usos terciarios** y de **equipamiento comunitario** autorizados y usos auxiliares de los mismos. Podrán ocupar exclusivamente la primera planta bajo rasante, siempre que la altura de evacuación se sitúe a menos de 4,00 m. por debajo del nivel de la vía pública o espacio libre de acceso. Deberán cumplimentar en tales casos las condiciones de accesibilidad, evacuación, ventilación y prevención de incendios establecidas para los mismos por las Ordenanzas Urbanísticas Municipales y la legislación general vigentes.

- **Garaje** y usos auxiliares y complementarios del mismo.

- **Centros de transformación de energía eléctrica**

2.- Los locales de sótano y semisótano que se destinen a ampliaciones y usos auxiliares -excluido el de garaje -de los usos autorizados en planta baja, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, no permitiéndose en ningún caso que ésta tenga lugar a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

3.- En los casos de parcelas en el que se deba cumplimentar obligatoriamente una dotación mínima de plazas de garajes, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.

Artículo 3.2.3.-Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta (Parcelas Residenciales).

1.- Implantación de usos residenciales

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

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

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

b) En las parcelas calificadas como RB, RV y RA, para que las plantas bajas y entreplantas de las edificaciones existentes en suelo urbano consolidado puedan destinarse a usos residenciales deberán ajustarse a las condiciones fijadas en las Ordenanzas de Edificación.

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

2.- Implantación de otros usos autorizados.

- Además, los locales de planta baja y entreplanta, podrán dedicarse a los restantes usos autorizados en las distintas tipologías de parcelas de uso residencial, con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establecen en el Título Cuarto.- Ordenanzas Reguladoras de las zonas de uso pormenorizado, del presente documento.

- En las parcelas RA, RV y RB, la posible implantación de usos de garaje en las plantas bajas deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá asegurar su correcto funcionamiento y relación con el entorno construido.

Artículo 3.2.4.- Condiciones de uso de las plantas altas (Parcelas Residenciales)

1.- Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria a los usos residenciales predominantes asignados a las parcelas, así como a usos auxiliares de éstos, con excepción de los

elementos técnicos de las instalaciones que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

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

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

Artículo 3.2.5.-Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas (Parcelas Residenciales)

1.- Los desvanes y bajocubiertas se destinarán de forma predominante a la implantación de usos auxiliares de las viviendas del edificio.

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

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

- Los bajocubiertas, no se podrán segregar registralmente como locales independientes, debiendo inscribirse -si antes no lo estuvieran- como anejos de alguno de los locales de vivienda situados en el edificio. En ese caso tampoco se autorizará la disposición de cocinas, ni soluciones generales de distribución que permitan su utilización como vivienda independiente.

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

Artículo 3.2.6.-Condiciones de uso de los porches y áreas no edificables sobre rasante (Parcelas Residenciales)

1.- Espacios no sometidos a servidumbres de uso público

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

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

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

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

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

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

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

2.- Excepciones:

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

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

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

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

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

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

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

2.- Dimensiones mínimas de las habitaciones y elementos:

· Superficies útiles:

- Estancia: ..... (ø ≥3.00 m.) 12.00 m² (t)
- Estancia/ Dormitorio: ..... (ø ≥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: ..... (ø ≥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: ..... ø ≥2.60 m.

- Huecos de acceso:
  . Vivienda: ..... 0.80 m.
  . Estancia: ..... 0.80 m.
  . Baños y Aseos: ..... 0.60 m.
  . Resto habitaciones: ..... 0.70 m.

· Altura libre mínima:

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

3.- Organización funcional:

- Los dormitorios, los baños y los aseos deberán ser obligatoriamente recintos independientes.

- No se podrá acceder directamente desde la cocina a ningún aseo, baño o dormitorio.

- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación, o, desde la estancia, y, en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

- El acceso a los baños y a los aseos deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo que, habiendo más de uno de estos servicios, uno de ellos cumpla esta condición,

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

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

4.- Condiciones de iluminación y ventilación:

- Toda vivienda dispondrá como mínimo de dos habitaciones con huecos a las fachadas exteriores del edificio, de las que una será la estancia, en sus modalidades de estancia/ domitorio, o, de estancia/ cocina.

- Los espacios destinados a estancia, dormitorios, cocina y comedor, tendrán huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior, o a patio, que cumplan las condiciones dimensionales exigidas en cada caso y, sean practicables al menos en 1/3 de su superficie.

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

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

  . Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las Normas Tecnológicas NTE-ISV. Instalaciones de Salubridad: Ventilacion, aprobadas por orden de 2 de Julio de 1.975, o disposiciones que eventualmente las sustituyan.

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

  . Ventilación por patios de ventilación cuya dimensión permitirá inscribir un círculo de ø mínimo 1.50 m.

5.- Patios interiores. Condiciones generales de configuración:

- Las dimensiones en planta de los patios de parcela y mancomunados se ajustarán a las condiciones que se establecen en cada caso para los distintos tipos de parcelas en el Título Cuarto de la presente normativa, y, a los establecidos en el epígrafe precedente en el caso de los patios de ventilación.

- Asimismo responderán al resto de las condiciones generales de configuración que se señalan a continuación:

  · Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio perimetral libre o cubierto con un cierre de lamas, entre la claraboya y dicha coronación con una superficie mínima del 20 % de la superficie en planta del patio.

  · Serán accesibles, de forma directa y cómoda, desde el interior del edificio.

  · Estarán dotados de sumidero de desagüe.

· En ellos no podrá realizarse construcción alguna.

· El piso del patio en ningún caso podrá estar situado a más de 0.50 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

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

1.- Portales:

- La anchura mínima será de 2.50 metros.

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

2.- Escaleras comunes de la vivienda:

La anchura mínima del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2.20 m. y el de los tramos, medido entre los elementos que los limiten -pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor- será de 1.00 m.

- La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo, será 27.0 cm., y la altura de la tabica no excederá de 18.0 cm.

- El número máximo de peldaños en un sólo tramo de escalera será 16.

- En las escaleras curvas, la anchura mínima será 1.20 m., y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 25.0 cm., medida a 45.0 cm. de la línea interior del pasamanos.

- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1.20 m.

- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25.0 cm.

- La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0.95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente será de 12.0 cm.

- La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

- Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie será mayor de 1.00 m². Se admite igualmente la iluminación cenital en los casos contemplados en la Normativa de V.P.O. vigente, siempre asegurando la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.

- Las escaleras tendrán asimismo ventilación permanente en la parte superior, y dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien a través de la puerta del portal o a través de algún patio en la primera planta de la que arranque el mismo.

3.- Ascensores:

- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que alguna planta destinada al uso de vivienda, se sitúe a una altura sobre el nivel de la rasante del acceso desde el exterior, medido en el eje del portal, superior a 10.75 m.

- Se asegurará el acceso sin barreras urbanísticas hasta el arranque del ascensor.

- En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por tales elementos en el epígrafe anterior.

Artículo 3.3.4.-Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de residencia comunitaria.

1.- Los locales que se destinen al uso de residencia comunitaria cumplimentarán las condiciones de habitabilidad, exigidas por la normativa general y la legislación sectorial aplicable.

2.- Asimismo, con carácter subsidiario, se aplicarán las condiciones establecidas al respecto para los locales destinados al uso de vivienda en el artículo precedente.

Artículo 3.3.5.-Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados (Usos comerciales y otros usos asimilados).

1.- Altura libre mínima:

Salvo situaciones específicas derivadas del planeamiento o condiciones de la licencia de construcción del edificio en que se ubiquen, la altura libre mínima en este tipo de locales será de 2.80 metros. Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos, almacén, y otros usos similares, la altura libre se reduzca a 2.25 m. y, debajo de los altillos que cumplan las condiciones establecidas en el epígrafe 7 del presente artículo, 2,40 m.

2.- Acceso:

Todos los locales de planta baja destinados a usos no residenciales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

3.- Superficie útil mínima:

En el caso de locales de nueva construcción o subdivisión de locales existentes, la superficie útil de cada uno de esos locales deberá ser mayor de 25.00 m²(t).

4.- Superficie mínima de los espacios accesibles al público exterior:

La zona accesible por el público exterior, en cada local, cuando esta opción se prevea, tendrá una superficie no inferior a 10.00 m²(t).

5.- Dimensiones de los pasillos de las zonas destinadas al público:

Ninguno de los pasillos que se establezcan en las zonas destinadas al público podrá tener una anchura inferior a 1.20 m.

6.- Dimensiones de escaleras:

Las escaleras de las zonas destinadas al público cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 3.3.3. para las escaleras comunes de la vivienda, y la cabezada será inferior a 2,20 metros.

Para el caso de las escaleras de uso privado, éstas tendrán un ancho mínimo de 80 cms., y en ningún caso la cabezada será inferior a 2,20 metros. Las dimensión mínima de la huella, medida en proyección horizontal, será de 20 cms. La contrahuella máxima será igualmente de 20 cms. Asimismo, la distancia desde el último tramo de escalera hasta la correspondiente puerta de acceso será de al menos 70 cms.

7.- Dotación de aseos:

- Los locales dispondrán de un cuarto de aseo -que podrá situarse en su caso en locales de primer sótano o semisótano-, dotado de inodoro y lavabo como mínimo, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los cuartos de aseo de las viviendas.

- Cuando el local tenga más de 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. No obstante, esta dotación de aseos podrá ajustarse en función del tipo de uso del local y de la superficie destinada a la atención al público, y ello en función de los criterios municipales.

  Los cuartos de aseo se instalarán con el debido alejamiento y aislamiento de la sala destinada al público, en locales con ventilación directa o forzada, y bien iluminados.

  El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde la cocina u oficio, los comedores, o los lugares donde se elabore, manipule o almacene alimentos.

8.- Altillos en plantas bajas:

- Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable.

- Unicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura libre no sea menor de 4.80 m. La altura libre mínima será de 2.40 m. en la parte baja, y de 2.25 m., en el altillo.

  Si el uso exclusivo del altillo fuese el almacenamiento de artículos del negocio, se admitirá en locales cuya altura mínima libre sea no menos de 4,55 m., exigiéndose asimismo en este caso que la altura libre en la parte inferior sea de 2.40 m.

- La superficie máxima no podrá exceder del 50 % de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponden.

- La distancia mínima de ese piso a la fachada o fachadas exteriores del edificio a través de las cuales se ilumine, será de 4.00 m., autorizándose que llegue hasta ella en los tramos en que el piso de la entreplanta quede a un nivel inferior a 1.20 m. sobre la rasante de la urbanización exterior.

- Los altillos autorizados no podrán utilizarse como vivienda.

9.- Ventilación:

- La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada 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. Para esta última 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. La ventilación forzada se exigirá en los locales destinados a la manipulación o venta de artículos perecederos.

  Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de las viviendas, 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 m^3/hora, deberán ser conducidos directamente a cubierta mediante conductos exclusivos y estancos. Para caudales de evacuación comprendidos entre 1.000 m^3/hora y 3.600 m^3/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 m^3/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 cm^2, 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:

- El anclaje de toda la maquinaria existente se efectuará con elementos antivibratorios.

  El sistema de ventilación, si lo hubiere, funcionará sin producir molestias al vecindario, por ruidos o vibraciones.

- No se sobrepasarán los 40 dB (A) en nivel continuo equivalente Leq en un minuto, ni los 45 dB (A) en valores máximos Lmax entre las 8 y 22 horas, y los 30 dB (A) en nivel continuo equivalente Leq en un minuto ni los 35 dB (A) en valores máximos Lmax entre las 22 y 8 horas en los dormitorios, cocinas y salas de estar de las viviendas afectadas. El aislamiento acústico bruto mínimo a ruido aéreo de un establecimiento respecto de cualquier otro será de 45 dB (A). La medición se realizará en el interior del local o vivienda más afectada y con su ventana cerrada.

  En hostelería, y siempre que estén instalados aparatos de música diferentes a radio, televisión, o hilo musical, se dispondrá de un sistema de puerta doble de acceso con sistemas automáticos de cierre, constituyendo un vestíbulo cortavientos para evitar la transmisión sonora al exterior.

  La música, en cualquier caso, queda prohibida a partir de las 22 horas, y hasta las 8 horas del día siguiente en todos aquellos establecimientos que no hayan tramitado y obtenido la correspondiente licencia para su funcionamiento según expediente tramitado conforme a la normativa aplicable.

  Los aparatos musicales, receptores de radio, televisión o hilo musical, deberán tener un sistema de limitación de volumen, con el fin de que las características de ruido consiguientes se atengan a los parámetros indicados anteriormente.

Todas las instalaciones que correspondan a la actividad o a sus medidas correctoras, se ubicarán en el interior del local o establecimiento donde se ejerzan.

Artículo 3.3.6.-Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje.

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20.00 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacenillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).

- Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4.50 x 2.50 m², si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4.00 x 2.00 m².

  En el caso de las plazas reservadas a vehículos de minusválidos la anchura mínima será de 2.90 metros.

- Caso de permitirse la ejecución de garajes por fases de actuación, cada una de las ejecuciones parciales parciales deberán atender en todo momento a las condiciones establecidas para el conjunto unitario de la actuación.

2.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2.20 m. en el conjunto del local.

3.- Accesos:

- Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.

- En los garajes de categoria 3ª y 4ª, es decir, con superficie mayor a 1.000 m^2(t), el acceso deberá tener una anchura mayor de 5.00 m., o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente.

- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 %.

  Su anchura mínima será de 3.00 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6.00 m.

  Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima.

- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5.00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5 %.

- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2.40 m. y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2.10 m.

- Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.

- 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, excepto cuando se trate de garajes de viviendas unifamiliares.

- En los garajes de 1ª y 2ª categorías, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

4.- 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.

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 m^2 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 m^2 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 NBE-CPI 91 o normativa equivalente, 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 mediante patinejo inglés u otro sistema, que garanticen un barrido completo del local.

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 metros de techo y suelo respectivamente, con una superficie mínima de 200 cm^2 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. Unicamente 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 m^3/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, construidos de materiales clase M0 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 m^2 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 m^2 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 m^2 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.

5.- Garajes en viviendas unifamiliares:

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- La superficie útil mínima se fija en 14.00 m²(t).
- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2.55 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.

Artículo 3.3.7.- Dotación de aparcamientos o garajes.

- Las construcciones de nueva planta que se desarrollen sobre las parcelas de uso residencial, con excepción de las sustituciones de edificios existentes en zonas RA y RV en las que la disposición de sótanos no se autorice, resulte manifiestamente dificultosa desde un punto de vista constructivo, o, de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante, deberán disponer de una dotación de una plaza de aparcamiento o garaje por cada vivienda de superficie construida a 100 m²(t), y, de 1.5 plazas por cada vivienda que supere esa superficie construida.

- Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros usos a razón de una plaza por cada 100 m²(t), computándose a tal efecto la totalidad de las superficies afectadas, incluyendo los espacios destinados a usos auxiliares de los principales.

- Cuando los edificios se destinen de forma predominante a otros usos autorizados la dotación se ajustará a los requisitos establecidos al respecto en el artículo 3.8.2. del presente documento para las parcelas de uso no residencial que se destinen a ese uso o a otro asimilable a él.

CAPITULO 3.4.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.4.1.-Criterios de aplicación de las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.

1.- En el Término Municipal de Irún se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones en las parcelas de uso residencial.

2.- Dichas disposiciones prevalecerán, en su caso, sobre las que al respecto se establecen en la presente sección.

Artículo 3.4.2.- Instalaciones de saneamiento.

1.- Todos los aparatos sanitarios, fregaderos, y, lavaderos dispondrán de desagües con cierres hidraúlicos, con sifones fácilmente accesibles y registrables.

2.- Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, en el interior de las parcelas serán rectos y de pendiente uniforme.

3.- 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.

Artículo 3.4.3.- Instalaciones de ventilación.

Se admiten 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 (7) 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.

CAPITULO 3.5.- CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 3.5.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de seguridad.

1.- En el Término municipal de Irún se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a las condiciones de seguridad en las parcelas de uso residencial, y entre ellas la Norma Básica de la edificación NBE-CPI de Condiciones de Protección contra Incendios, en su última versión vigente.

2.- Dichas disposiciones prevalecerán, en su caso, sobre las que al respecto se establecen en la presente sección.

Artículo 3.5.2.- Protección de huecos y desniveles.

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 0.95 m. de altura.

Por debajo de esa altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 12.0 cm (para evitar el paso de un niño), ranuras al ras del suelo mayores de 5.0 cm., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Artículo 3.5.3.- Mirillas.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual desde el interior de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.

Artículo 3.5.4.- Salidas a tejados y cubiertas.

Todas las casas tendrán una salida fácil al tejado, desde un espacio común del edificio o independiente de toda habitación cerrada.

CAPITULO 3.6.- CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO ESTETICO EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.6.1.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

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

2.- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio -se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, y el cierre de terrazas; y la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas- se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante. El Ayuntamiento, sin embargo podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

   Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

3.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea pudiendo prohibirse la pintura restringida a sólo parte de los mismos, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda, en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el resto de la fachada.

Artículo 3.6.2.- Tratamiento de cubiertas

1.- Con carácter general, en los paños de cubierta inclinados se empleará exclusivamente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares.

2.- Con carácter general, por encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los cuartos de ascensores -en las parcelas RB y en las RV en las que no se prohiben de forma expresa- los conductos de humos o de ventilación, las antenas de telecomunicaciones, los pararrayos y, lucernarios paralelos al plano de cubierta que sobresalgan menos de 0.40 m. del mismo.

   Solo se admitirá la implantación de una antena de telecomunicaciones por parcela, por lo que en los casos en los que ya exista alguna antena implantada, no se admitirán implantaciones adicionales, autorizándose exclusivamente su sustitución por una antena comunitaria.

Artículo 3.6.3.- Tratamiento de los muros medianeros.

Los muros medianeros al descubierto deberán acabarse de forma similar al resto de la fachada del edificio del que forman parte. En estos muros medianeros no se permitirán acabados que no sean consecuentes con el tratamiento estético de la fachada.

Artículo 3.6.4.- Tratamiento de los tendederos.

1.- Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que éstos existan, o en el espacio bajo cubierta si fuese posible habilitarlo.

2.- Si las citadas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada, eligiéndose obligatoriamente la correspondiente a patios de manzana cuando éstos existan.

En estos casos, deberán cubrirse con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 3.6.5.- Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas.

1.- Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/6 del frente total de la fachada, debiéndose corresponder dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas, serán asimismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.

2.- Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para la modificación de su configuración, que no podrá afectar solamente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad de tratamiento citadas se mantienen.

3.- Los techos de los porches de uso público o comunitario serán, asimismo, objeto de un adecuado tratamiento estético, regularizándose en lo posible las dimensiones de los elementos estructurales vistos y la disposición del alumbrado, y prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola.

De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

4.- Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Artículo 3.6.6.- Rótulos y anuncios luminosos.

- Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 0.15 m., deberán estar situados a la altura mínima de 2.50 m., pudiendo situarse hasta en la planta primera de la edificación, pero nunca en las plantas superiores a ésta.

  Los rótulos en bandera deberán situarse a un mínimo de 2,80 metros sobre la acera, teniendo un vuelo máximo similar al permitido para los cuerpos volados en la ordenanza donde se ubican.

- Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 3.6.7.- Separaciones y cierres de fincas.

- Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica, (de piedra de mampostería o de otros materiales revocados) o con verja sobre muro -altura mínima 0.50 m.- y podrán tener una altura máxima de 2.00 m., siendo las del muro no superior a 1.20 m. en los que limiten con la vía pública.

  Las alturas referidas se contarán:

  . En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
  . En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.
  . Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.

- No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto. Estas últimas incluso en separaciones de fincas particulares.

Artículo 3.6.8.-Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

1.- Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc.).

2.- Sólo se admitirán construcciones destinadas a usos auxiliares del uso característico en los casos y condiciones que expresamente se señalen en los Grados de Ordenanza correspondientes, y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento y de colores y formas concretos que se adapten mejor al entorno.

3.- La poda o tratamiento de especies de arbolado de especial significación paisajística o que estén incluidas en el catálogo que a tal efecto publique el Ayuntamiento, estarán sujetos a los criterios de mantenimiento de dichas especies, autorizandose sólo la poda en los casos en que se justifique sobradamente.

CAPITULO 3.7.- CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.7.1.- Régimen general de dominio.

1.- Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

2.- Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público.

Artículo 3.7.2.- Cesiones a dominio público.

1.- Cesiones de locales:

- El planeamiento podrá establecer mediante acuerdo expreso o tácito con los afectados la cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de una parte del aprovechamiento edificatorio asignado a una parcela de uso residencial, con destino a dotaciones de equipamiento comunitario o centros de infraestructuras de servicios.

- Los locales se entregarán, como condición previa al otorgamiento de licencia de primera utilización, con el cierre exterior terminado en lo que respecta a los elementos permanentes de la fachada, acometidas de servicios, e instalaciones de elementos de ventilación forzada con arreglo a las exigencias de las presentes Ordenanzas.

- El Ayuntamiento deberá abonar el costo de edificación correspondiente, para lo cual se tomarán como referencia los Precios Mínimos a Efectos de Visado establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasconavarro, vigentes en el momento de la cesión.

2.- Servidumbres de uso público:

- Se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios que se precisen, así como las que pudiera establecer el planeamiento que se tramite en desarrollo del presente Plan General.

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

Artículo 3.7.3.-Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público.

1.- Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público establecidos por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción o colocación de elementos que den lugar a las mismas, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.

2.- Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público existentes, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa.

3.- En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderán al Ayuntamiento los costos de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público -se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela-, el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales -pavimentos, revestimientos con excepción de las fachadas de locales de planta baja y techos. Asimismo, corresponderán al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

Por el contrario, será, a cargo de los propietarios, la conservación de las fachadas interiores de los porches, elementos estructurales, aislamientos e impermeabilizaciones en las áreas sometidas a servidumbre, y de las acometidas a la parcela de las redes de servicio.

Artículo 3.7.4.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

1.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las parcelas de uso residencial, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

2.- Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 3.7.5.- Servidumbres entre parcelas.

1.- Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otras parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanan del planeamiento.

2.- Servidumbre de paso de alcantarillado:

- Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenecientes a distinto dueño, podrá instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarciendo el importe de los que originen.

- La aprobación del presente Plan General producirá los efectos previstos por el Art. 64 de la Ley del Suelo.

3.- Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes:

- En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas.

- A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva. El arquitecto autor del proyecto del primer edificio estudiará y calculará las zapatas comunes, de forma que sirvan para ambos edificios, y facilitará los planos y datos correspondientes a efecto de conocimiento, al propietario del edificio que vaya a ser edificado en fecha posterior; éste cuando construya, deberá abonar la mitad del costo de las zapatas al colindante que construyó primero.

4.- Patios mancomunados:

- Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio y constitución de las limitaciones, condiciones y servidumbre recíprocas, que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

  El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción del patio mancomunado después de tener conocimiento oficial de la formalización y contenido de ese reglamento.

- Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.

  La justificación del cumplimiento de estos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

5.- Servidumbre de acceso a garajes:

- En los casos que se señalan expresamente en las presentes Normas, o en los que así lo establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial -o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido- quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes.

- Si fuese necesario para su ordenación, se tramitará un estudio de detalle, constituyéndose registralmente la servidumbre por vía reparcelatoria, o en su caso, expropiatoria, siendo de aplicación a tal efecto lo previsto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Artículo 3.7.6.- Vinculaciones de propiedad obligatorias.

1.- Los espacios bajocubierta, no computados a los efectos del aprovechamiento edificatorio, no podrán definirse en ningún caso como elementos de propiedad registralmente independientes.

  Dichos espacios, deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas y, o, los demás usos que ocupen el edificio; y, en caso de subdivisión en elementos diferenciados,

como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

2.- De igual modo, no podrán definirse elementos de propiedad registralmente independientes de la edificación sobre rasante, en las plantas de sótano y semisótano, con la salvedad de las plazas de garaje.

Así, los locales destinados a los usos autorizados en parcelas residenciales, y asimismo autorizados en el primer sótano, deberán considerarse como anejos inseparables de la planta baja, con los que deberán constituir una unidad funcional.

El régimen de uso autorizado y descrito en el capítulo cuarto de la presente normativa, para las parcelas de uso residencial, será asimismo aplicable a las parcelas situadas en el interior de los patios de manzana, aún cuando su titularidad sea independiente de la edificación perimetral.

CAPITULO 3.8.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL

Articulo 3.8.1.-Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación

1.- Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentará en cada caso las condiciones de regulación de aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación que se establecen en los parámetros regulares que se definen con carácter general para cada uno de ellos en el Título Cuarto de las presentes Normas.

2.- En el caso de que no establezcan definiciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación con carácter subsidiario, las condiciones generales que se establecen para las parcelas de uso residencial, industrial, o terciario características de la zona de uso global en la que las mismas se sitúan.

3.- Asimismo, serán de aplicación las determinaciones que, respecto a aspectos secundarios de las condiciones de edificación, se establecen en las presentes Ordenanzas Urbanísticas -condiciones de habitabilidad, funcionalidad, dotación de instalaciones, prevención de incendios, tratamiento estético y otras-, y, de las contenidas en la normativa vigente para la supresión de barreras arquitectónicas, de aplicación general.

Artículo 3.8.2.- Condiciones generales de uso

1.- Condiciones generales

- En las parcelas de uso no residencial se deberá cumplimentar en cada caso las condiciones de uso, ajustándose al régimen general que se define para cada tipo de parcela en el Título Cuarto.- Ordenanzas Reguladoras de las zonas de uso pormenorizado, de las presentes Normas.

- Asimismo, serán de aplicación las determinaciones que respecto a la condiciones de implantación de los usos autorizados, se establecen en las presentes Ordenanzas Urbanísticas -estándares de operación de las actividades industriales, distancias de implantación de usos de hostelería y recreativos y otras-.

2.- Espacios de carga y descarga

- Todo edificio ocupado por actividades - o agrupación de las mismas- industriales de 3ª, 4ª y 5ª categorías; comerciales de 4ª y 5ª categorías, y, si el Ayuntamiento lo considera necesario, asimismo por comerciales de 3ª categoría o, en general, por actividades terciarias o de equipamiento comunitario con más de 1.500 m²(t) de superficie de techo utilizada, deberá disponer en su interior o, en sus espacios no edificados de titularidad privada anejos, de una zona de carga y descarga de mercancías a la que tengan acceso todos los locales del mismo, con capacidad suficiente para una plaza de camión articulado, y, un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública en el caso de parcelas ocupadas por actividades industriales con una

superficie de techo mayor de 1.500 m²(t), o actividades comerciales de 5ª categoría, la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos (2) plazas.

- Si la actividad está situada en una planta alta del edificio, y, no dispone de una rampa de acceso a ella de características adecuadas, deberá contar con dicho espacio en planta baja o en espacio no edificado privado anejo, accesible desde ella, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el espacio de carga de la planta baja por montacargas.

3.- Dotación de aparcamientos y garajes

- En las nuevas construcciones que se realicen en las parcelas de uso no residencial, y, discrecionalmente, en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de las misma, y, siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento lo permitan, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1.0 plz/100 m²(t).

  Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

  · Talleres de reparación de vehículos:

  - Se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en números de vehículos en reparación simultánea.

  · Usos comerciales (Venta al detalle de productos de consumo)

  - 3ª y 4ª categorías:..... 4,0 plz/100 m²(t)
  - 5ª categoría: ..... 6,0 plz/100 m²(t)

  · Usos comerciales (Venta al detalle de otros productos. 3ª, 4ª y 5ª categorías):

  - Con la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima, el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria.

  · Usos de hostelería y recreativos (3ª y 4ª categorías):..... 3,0 plz/100 m²(t)

  -Usos hoteleros (Superficie de techo ocupada > 1.500 m²[t]):..... 1,0 plz/2 habnes.

  · Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario
  (Superficie de techo ocupada > 1.500 m²[t]):..... 2,0 plz/100 m²(t)

- Los incrementos de dotación reseñados no tienen en cuenta el aparcamiento de uso público existente en el Area en la que se sitúa la parcela aportada, por lo que el Ayuntamiento, en función de la misma, de las características específicas de la actividad, y, de los objetivos generales de ordenación de tráfico y el transporte urbanos, deberá establecer en cada caso la dotación necesaria, reduciendo, si se considera oportuno, las exigencias establecidas con carácter general.

TITULO CUARTO

ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

CAPITULO 4.1.- RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (RA)

Artículo 4.1.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.1.1.1.– Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza es aplicable a la edificación situada entre medianeras sobre una parcelación, generalmente gótica. Cubre las zonas de Casco Antiguo y del Juncal. Requerirá un diseño pormenorizado de alineaciones y fondos de edificación. Las condiciones de volumetría exterior y posición de la edificación se fijan específicamente para cada parcela, indicando sobre los planos las alturas y los fondos edificables.

El aprovechamiento se define mediante la altura y el ancho edificable o la alineación marcada en los planos. La regulación se hace en base a la definición gráfica de las alineaciones de edificación -que salvo excepciones singulares coincidirán con las alineaciones de parcelas- y ordenanzas generales que definen el resto de los parámetros geométricos reguladores necesarios. La edificación se fija sobre la alineación exterior al vial e interior al patio de manzana, sin porcentaje de ocupación de parcela prefijado de antemano. La forma resultante es, con las pequeñas variaciones que pueden resultar de la definición optativa de algunos elementos secundarios de la edificación -vuelos y otros- única, definiendo la misma el aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela. En algunos casos es posible la ocupación del patio de parcela con una planta.

El planeamiento pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Las alturas de la edificación vienen definidas por las alturas vecinas, fijando una altura máxima de plantas y cornisa. El bajo cubierta se permite por debajo del plano a 40% relacionado con la vivienda de la planta inferior, no permitiéndose los áticos. En relación con las condiciones estéticas, se plantean posibles limitaciones a la composición de huecos, soluciones arquitectónicas, así como sobre los materiales a emplear en fachada.

Artículo 4.1.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

Se consolida con carácter general la parcelación existente, incluso en el caso de que no se cumpla el frente mínimo de parcela exigido en la Normativa. Dicha parcelación servirá de

base para la aplicación de las presentes condiciones de regulación de la forma de la edificación.

Se admitirá, sin embargo, la agregación de parcelas -dos como máximo- exclusivamente en los casos en los que una de ellas presente una anchura de fachada a las vías públicas a las que dé frente menor de 5,5 m.

Se permitirá, asimismo, la agrupación física y funcional -no registral- de hasta dos locales de planta baja pertenecientes a parcelas colindantes diferentes -posteriormente no se podrá extender dicha agrupación a otros locales adicionales- cuando los mismos pertenezcan a un propietario único y no superen los límites de superficie utilizada máxima autorizados para el uso a que se destinen. Con ese fin se admitirá la apertura de hasta dos huecos de paso en el muro medianero, de anchura inferior en cada caso a 1,20 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.

2.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

- Con carácter general se prevé un perfil de PB+3, sin perjuicio de las especificaciones de alturas grafiadas en los planos correspondientes.

  Asimismo, en las intervenciones de sustitución de edificaciones existentes, se entenderá autorizada con carácter general la disposición de un sótano dentro de las alineaciones de edificación sobre rasante establecidas.

- En las parcelas en las que se proyectan intervenciones de nueva edificación, el aprovechamiento edificatorio autorizado será el resultante en cada caso de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación establecidas en el presente artículo, a partir de las alineaciones de edificación y alturas definidas para cada una de ellas.

3.- Configuración tipológica de la edificación sobre rasante en las intervenciones de nueva edificación

- En las parcelas de nueva edificación, el edificio sobre rasante deberá configurarse con arreglo a módulos con núcleos de acceso vertical -escaleras y ascensores- independientes, y manteniendo la tipología característica del lugar.

- Cada uno de los módulos citados, se tratará como un edificio independiente a los efectos de la determinación del perfil y la altura de edificación, y de la configuración de la cubierta. Asimismo, si la anchura de su fachada principal supera los 12,5 m. deberá, a su vez, dividirse en dos cuerpos de edificación diferenciados, que se tratarán, de igual modo como, edificios independientes a los efectos anteriormente señalados.

- Con independencia de la disposición de las construcciones sobre rasante, los sótanos que se deberán destinar a garaje, serán comunes y dispondrán de un acceso único.

4.- Alineaciones de edificación

- Las alineaciones de edificación, sobre rasante, se determinan gráficamente para cada caso, en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

- En los casos de parcelas ya edificadas se consolidan con carácter general las alineaciones de las construcciones existentes.

5.- Perfil de edificación

- Sin perjuicio de la limitación general establecida para las parcelas RA, el perfil de edificación aplicable en los casos de nueva edificación se define gráficamente en el plano correspondiente.

6.- Alturas

- La altura de edificación en los casos de nueva edificación se regula en la ficha Resúmen de Normativa para la presente Ordenanza RA(Casco Antiguo). La altura mínima en fachada de las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta- será de 2,80 m. La altura mínima en fachada de las plantas bajas será de 3,20 metros, altura que podrá ser modificada con el criterio de adecuación a las edificaciones colindantes.

- En los casos de parcelas ya edificadas, se consolidan con carácter general las alturas -de edificación y de las diferentes plantas- de las construcciones existentes.

7.- Vuelos y retranqueos

- Los balcones en las parcelas de nueva edificación deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el artículo 4.1.5 del presente documento. En las parcelas ya edificadas se realizarán restituyendo las características de los existentes en la actualidad.

- Los vuelos cerrados se autorizan, en las parcelas ya edificadas, exclusivamente en las sustituciones de edificaciones que los tuvieran.

  En las parcelas de nueva edificación y en las que no los tuvieran, podrán disponerse exclusivamente en las fachadas traseras, con una profundidad menor de 40,0 cm, y un máximo de desarrollo del 50% de la fachada principal.

- La disposición de retranqueos en las plantas altas se admite exclusivamente en la planta o plantas superiores con arreglo a una configuración de solana, ocupando todo el frente de la planta entre los muros medianeros, en cada cuerpo de edificación diferenciado.

8.- Cubiertas

- Las cubiertas serán inclinadas, y, dispondrán en todos los casos de aleros. No se autorizan las cubiertas planas ni la apertura de terrazas en ellas.

- La pendiente de cubierta máxima será del 40 %. No obstante, en la configuración de la cubierta de un edificio nuevo deberá tenerse en cuenta la forma de las cubiertas de los edificios contiguos, en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene y un mejor sellado de la edificación, evitando, o, al menos reduciendo hasta lo factible, pequeñas diferencias que se pudieran derivar de la utilización de todas las posibilidades de la presente Ordenanza; o bien, para evitar distorsiones innecesarias.

- Con carácter general se admite la disposición hastiales vistos, por encima de la altura de edificación establecida, en las medianeras -en ellas no se autorizará la apertura de huecos- y en las fachadas a cantones con una anchura inferior a 3,00 m.

  Los huecos de ventilación o iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido. En caso de utilización de elementos verticales, el espacio bajocubierta, computará a efectos del aprovechamiento total de la edificación.

9.- Patios

Los patios de nueva construcción, con independencia de las características de la intervención edificatoria de la que formen parte, tendrán las siguientes dimensiones:

· Se podrá inscribir un círculo con ø mínimo de 3,00 m.
· Superficie mínima 9 m².

Asimismo, deberán tener una dimensión mínima en planta tal que se pueda inscribir en ellos un circulo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura total autorizada para el mismo. Dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada. Igualmente, cumplirán el resto de condiciones establecidas con carácter general.

10.- Patios de Manzana

- Los patios de manzana y espacios libres de parcela podrán ocuparse bajo rasante y en la primera planta sobre rasante. La altura de las nuevas construcciones en planta baja será, en principio, la definida por el techo del local de planta baja existente en la manzana situado a un nivel más bajo, si bien, los Servicios Técnicos Municipales podrán, en cada caso, señalar las alineaciones y otras determinaciones que pudieran considerarse más convenientes para su adecuada configuración.

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, independientes del edificio principal, deberá ser regulada de manera expresa por el Planeamiento Pormenorizado.

  En ningún caso se podrán utilizar los edificios citados con destino a usos de vivienda.

- Será obligatorio en todo caso la construcción de cierres de los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 4.1.5 del presente documento.

Artículo 4.1.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.1.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el capítulo 4.1.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: · **Vivienda**

- Uso autorizados: · **Residencia comunitaria.**

  · **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

  · **Terciarios.** (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales). Garaje (Se implantará exclusivamente bajo rasante).

  · **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

- Usos prohibidos: · **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).

  · **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).

  · **Rurales.**

  · **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

  · **Depósitos de gases licuados.**

Artículo 4.1.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

· **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones señaladas en el articulo 3.2.03 del Titulo Tercero de la presente normativa que diferencia entre nuevas edificaciones y las existentes.

- El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 85,00 m²(t). A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso,

incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas- portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

· **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.

- Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes- y, cuando se autorice expresamente en el planeamiento pormenorizado correspondiente, en planta baja.

· **Residencia comunitaria:**

- Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificio con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa.

  En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, los mismos deberán situarse obligatoriamente en planta baja, entreplanta y primera planta -exclusivamente comedores en este último caso, excluyéndose la implantación en primera planta de cocinas o locales de bar abiertos al público-.

  Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

· **Terciarios autorizados:**

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

- Comerciales (Salvo disposición contenida en el planeamiento pormenorizado, exclusivamente de 2ª y 3ª categoria e incluyendo los usos asimilados correspondientes): Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:

· Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.), como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m²(u).

· Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

- Oficinas, sanitarios y asistenciales y terciarios diversos: Se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

· **Equipamiento comunitario** (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):

- En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

- Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

Artículo 4.1.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.1.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Ficha resumen de la Ordenanza RA, Residencial Casco Antiguo, la cual se complementa con las disposiciones definidas en el presente capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: CASCO ANTIGUO **RA**

DEFINICION:

Edificación entre medianeras sobre una parcelación gótica con una definición de alineaciones exteriores a vial e interiores a patio de manzana.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Se definirá mediante fijación del perfil de la calle y de las alineaciones externas e internas sobre el plano.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: 12,5 m	mínimo: 5,5 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: - - - -

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:		100 % en P.B.
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	NO
	- a laterales:	NO
	- al fondo:	Definidos sobre Plano
Separación entre edificación que no forma medianera:		Definida sobre Plano
Altura máxima: 12 m		plantas = 4
Garajes:		Permitidos en P. Sótano, mín. 5 plazas
Vuelos:		Miradores-balcones máx. 0,40 m; Alero máx. 0,70 m
Pendiente cubiertas:		Máx 40 %
Sótanos: 1 Planta		Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- Los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta su entorno, adecuando sus características compositivas y constructivas al mismo.
- Para el caso de la calle Contracalle, la altura máxima de la edificación se establece en 10 metros, manteniendo de esta forma las características compositivas particulares de la edificación existente.

Artículo 4.1.5.-CONDICIONES PARTICULARES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO APLICABLES EN LAS PARCELAS RA (RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO).

1.- Ambito de aplicación:

Las condiciones y ordenanzas contenidas en el presente artículo serán de aplicación en las intervenciones de nueva edificación, reedificación, reforma o ampliación, en las parcelas RA Residencial Casco Antiguo.

Dichas condiciones y ordenanzas podrán ser modificadas por el planeamiento pormenorizado cuya formulación se ha previsto en algunas de las Areas en las que se establecen esas condiciones de calificación característica o, en su caso, por otros expedientes del mismo rango que eventualmente se tramiten.

2.- Composición general de las fachadas:

- Las fachadas se diseñarán con una ordenación regular de huecos de forma rectangular, dispuestos conforme a ejes verticales comunes. Cada hueco, por su parte, se proyectará también en posición vertical.

- Se entiende por eje vertical común de un conjunto de huecos la línea imaginaria que pasa por el centro de una misma serie de huecos superpuestos.

- En ningún caso se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se dispondrán en los planos de fachada, separándose de las esquinas.

3.- Composición de las fachadas en plantas bajas:

- Sólo se podrán abrir huecos rasgados hasta el suelo, y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría. En correspondencia con la función de cada hueco, podrán adoptarse soluciones distintas -con o sin paso- en la disposición de la carpintería de cierre del mismo.

- Los dinteles de los huecos adoptarán una altura situada a una horizontal común para todos los huecos que lo sean sólo de los espacios de planta baja. Si la planta primera se dedica a usos que no sean de vivienda, los huecos pueden extenderse a esta planta tal como se especifica en el apartado siguiente.

4.- Composición de las fachadas en plantas altas:

- Los huecos se podrán situar solamente sobre los ejes definidos en el epígrafe 2 del presente artículo, tomándolos como ejes de simetría.

- En las plantas altas serán predominantemente rasgados hasta el suelo, formando puerta-ventanas.

  En la última planta, en el caso de que sea bajocubierta y su altura sea inferior a la de las restantes plantas altas, se dispondrán ventanas con antepecho -salvo que se autorice expresamente la disposición de buhardillas en fachada, caso en el que también se autorizará la disposición de puertaventanas-.

- En los casos en que la primera planta no esté destinada a uso de vivienda, cada hueco de la fachada de la misma podrá alcanzar una anchura máxima igual al 70 % de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de la fachada, de la misma forma que en la planta baja. Estos huecos de la primera planta pueden unirse a los de planta baja configurando un único hueco de doble altura. En este último caso la profundidad del cerramiento del hueco tendrá los límites previstos para la planta baja.

5.- Acabado de las fachadas:

- En la construcción de las fachadas podrá utilizarse la piedra de sillería o aplacado de similar textura como solución general o en elementos específicos de la misma.

  En caso de no utilizarse la piedra trabajada de forma general, las fachadas en plantas altas se revestirán con revocos lisos coloreados o pintados, adoptándose una gama de color para la misma.

- Se prohibe expresamente dejar vistos los muros de carga y cerramientos de piedra de mampostería en fachadas, incluso en planta baja.

- Las jambas y mochetas exteriores pueden pintarse en un tono diferente dentro del color elegido para la fachada, siguiendo la solución común de remarcar los huecos.

  Al diseñar una fachada se estudiarán las fachadas contiguas existentes, de forma que se integren o conserven en el diseño de los nuevos elementos que pudieran conformar un orden contiguo, como un zócalo o imposta común, elementos decorativos, alero continuo y otros, etc.

6.- Balcones:

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

- La profundidad máxima será de 40.0 cm., sobre el paramento de fachada, y el canto de la repisa no superior a 10.0 cm., debiendo moldurarse en caso contrario para mantener ese espesor aparente máximo.

- El balcón, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el del hueco a que sirva.

- No se cerrará con antepechos de fábrica, sino que se dotará de un cierre tradicional de barrotes de hierro de altura mínima de 1.0 m. La pletina de remate superior puede ser revestida de un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón. No se admitirán diseños de los barandados que distorsionen el orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios.

7.- Carpintería de huecos:

- Los despieces de las carpinterías de los huecos seguirán alguno de los modelos tradicionales preexistentes en el entorno.

- Las carpinterías de los huecos serán de madera pintada o de otros materiales de apariencia similar. En cualquier caso deben ser pintadas en tonos acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma.

- No se admiten tonos llamativos y brillantes como el amarillo, anaranjado, o violeta, y los acabados anodizados o similares, o las maderas con terminaciones barnizadas.

8.- Miradores y galerías:

Su diseño y configuración general se ajustará a las tipologías tradicionales, cumplimentando los requisitos establecidos en el epígrafe anterior en cuanto a materiales y terminaciones. Serán en su totalidad de carpintería, no admitiéndose otros elementos de obra que los cierres laterales en prolongación de los muros medianeros, en el caso de las soluciones que respondan a una tipología de galería.

9.- Persianas:

- En las plantas altas, las persianas -si se colocasen- serán de librillo.

- En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente, de modo que la totalidad de los elementos propios de la instalación se sitúen por el interior de la línea de fachada.

  En cuanto a materiales y acabados se aplicará lo dispuesto en el epígrafe 8 del presente artículo.

10.- Bajantes de pluviales:

- Se dispondrán verticalmente y sin quiebros en todo su desarrollo, para lo cual, se realizará, si fuese necesario, un rebaje en las molduras y elementos salientes existentes en la fachada. Esta disposición se podrá alterar, siempre con la orientación de los Servicios Técnicos Municipales, con el objeto de preservar elementos o edificios considerados de interés arquitectónico.

- Las conducciones serán de fundición -pintada en los mismos tonos que el resto de los elementos de herrería- en toda la altura de la planta baja y, en el resto de su desarrollo, de zinc o cobre vistos, o, de otros materiales, pintadas del mismo color que la fachada.

11.- Otros elementos de las fachadas:

- Se admiten rótulos en las fachadas sobre vía pública integrados en los huecos.

- Su dimensión en altura no superará los 40.0 cm.

- El rótulo se hará sin sobresalir de la línea de fachada y de forma que no reduzca la superficie de ventilación e iluminación por debajo del mínimo permisible.

- Se admiten solamente en planta baja y en planta primera cuando ésta no se dedique a vivienda.

- Igualmente, los rótulos de planta primera sólo podrán ser incorporados dentro de los huecos de fachada.

- En una misma casa los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, su disposición deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.

- Quedan prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

12.-Aleros:

- Deberán construirse preferentemente de madera.

- La profundidad máxima de vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 70.0 cm., medida desde el extremo más alejado del mismo. En el caso de que se adopte para la cubierta una solución con canalón visto, el vuelo o saliente mínimo del alero será de 55.0 cm.

13.- Cubiertas:

- Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas en su color natural. Asimismo, serán cerámicos los elementos complementarios que se requieran -remates, cumbreras, etc..

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

- Los espacios habilitables por encima de la última planta para alojar elementos técnicos de las instalaciones del edificio -cuartos de ascensores y otros similares-, deberán quedar integrados en el interior de los planos de cubierta trazados, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada.

14.- Buhardillas:

- La disposición de buhardillas en la cubierta de la edificación, implica la contabilización del espacio bajo cubierta, como planta alta.

- Las buhardillas se dispondrán retranqueadas, un mínimo de 1,50 m. con respecto a la superficie de fachada, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la línea de cumbrera ni las limas de la cubierta principal.

- Las buhardillas se situarán obligatoriamente con arreglo a los ejes de composición establecidos en el epígrafe 2 del presente artículo; responderán en cuanto a su diseño y tratamiento a las soluciones habituales para este tipo de elementos en la arquitectura tradicional; los huecos tendrán la misma anchura que los del resto de las plantas del edificio; su anchura total no superará en 0.40 m. a la del hueco; la altura de dicho hueco será menor de 1.20 m.; los paños de cubrimiento, serán a dos o tres aguas, tendrán una pendiente máxima del 40 %; y el vuelo del alero en ellas, a partir de la superficie de fachada será de un máximo de 50,0 cm.

14.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante:

- Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general.

- En los cierres que limiten con la vía pública, sus elementos de obra terminarán obligatoriamente con mampostería de piedra caliza o arenisca en su cara exterior, y, al menos, revocados y pintados en sus caras interiores.

CAPITULO 4.2.- RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL (RV)

Artículo 4.2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.2.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Se trata de una Ordenanza aplicable sobre un manzanario generalmente regular que pretende mantener una estructura de Manzana Cerrada, donde la alineación exterior de las edificaciones constituye el eje de ordenación. Se extiende a zonas residenciales a ambos lados del Paseo de Colón, Pío XII, Barrio de San Miguel y alguna otra zona similar.

Es necesaria la definición de alineaciones exteriores así como la regulación de los fondos edificables de manera a preservar el mantenimiento de patios de manzana. Para ello se indica la alineación interior en los planos correspondientes. Para esta Ordenanza se proponen dos grados de aplicación:

- GRADO 1º: Manzanas cerradas muy regulares, correspondiendo al ensanche Cortazar apoyado en el Pº de Colón.

- GRADO 2º: Se aplica sobre manzanas, medias manzanas y parcelas correspondientes a ensanches menores y manzanas marginales.

El aprovechamiento se define por el volumen deducible de las condiciones paramétricas señaladas en los planos: alineaciones exteriores/interiores y perfil de calle fijado.

Se admite cierta flexibilidad en la normativa, para la concentración puntual de volumen en torres de esquina, los patios abiertos a fachada u otros puntos característicos, aunque esta eventualidad no deberá tampoco generalizarse sin control, para lo que sería oportuna la redacción previa de un Estudio de Detalle.

En relación con la composición de la edificación los soportales pueden ser permitidos u obligados en alguna alineación. Las Plantas Bajas diáfanas no podrán ser autorizados. En cambio, los cuerpos salientes cerrados (miradores) o abiertos (balcones), se autorizan con carácter general.

Algunas limitaciones, sobre las condiciones estéticas, serán convenientes, pero más sobre los acabados y tratamiento de paramentos, plantas bajas, aleros, publicidad, etc. que sobre tipos de materiales.

Artículo 4.2.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación:

La presente ordenanza, orientada a la consolidación de la parcelación existente, contempla la posibilidad de realizar agrupaciones o segregaciones de parcelas que den lugar a nuevas parcelas, las cuales en ningún caso deberán ser inferiores a la anchura de fachada de 12,5 metros, recogida en las fichas urbanísticas para ambos grados de ordenanza.

2.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

- El aprovechamiento edificatorio será con carácter general, el resultante de la aplicación de las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas para cada Area a las alineaciones de edificación y altura definidas para la parcela.

- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios que en su día puedan estar catalogados, en las que será esa la referencia normativa del citado aprovechamiento.

3.- Alineaciones de edificación

- Las alineaciones de edificación, sobre rasante, se determinan gráficamente para cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

4.- Perfil de edificación

- El perfil de edificación aplicable en los casos de nueva edificación en las parcelas RV será el grafiado en los planos correspondientes.

- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios que puedan estar catalogados, para las que se establecerá las determinaciones específicas correspondientes, y, las comprendidas en las Areas en las que se establece expresamente la consolidación en cada parcela de los desarrollos edificatorios existentes, en las que será esa la referencia normativa del perfil de edificación.

5.- Alturas

- La altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas grafiado en planos la altura en fachada estándar definida en el apartado correspondiente con una tolerancia de ± 5 %, para una mejor adaptación en función de la ubicación.

  La altura en fachada mínima de las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta- será 2,80 metros. La altura mínima de las plantas bajas será de 3,80 metros.

- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios que pudieran estar catalogados, para las que se establecerá determinaciones específicas, y, las comprendidas en las Areas en las que se establece expresamente la consolidación en cada parcela de los desarrollos edificatorios existentes, en las que será esa la referencia normativa de la altura de edificación.

6.- Vuelos y retranqueos

- Se admiten vuelos tanto abiertos como cerrados entre las plantas primera y penúltima de las no retranqueadas.

  El vuelo máximo admisible con carácter general es de 90 cm., sin perjuicio de las mayores tolerancias previstas para cada grado de Ordenanza en la ficha normativa correspondiente.

  El desarrollo de los vuelos cerrados, no sobrepasará el 50 % de la longitud total de la fachada.

Todos los vuelos, tanto abiertos como cerrados tendrán que separarse de las propiedades contiguas en una longitud igual a la de su vuelo, en el caso de que sus costados sean normales a la fachada. Esta separación mínima no se tendrá en cuenta en el caso de que los costados de los vuelos tengan una inclinación de 45º con la línea de fachada, o cuando estén constituidos por una curva de un radio igual a su vuelo.

7.- Cubiertas

- Las cubiertas serán inclinadas o planas.

- La pendiente máxima de cubierta será del 40 %. No obstante, en la configuración de la cubierta de un edificio nuevo deberá tenerse en cuenta la forma de las cubiertas de los edificios contiguos, en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene y un mejor sellado de la edificación, evitando, o, al menos reduciendo hasta lo factible, pequeñas diferencias que se pudieran derivar de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza; o bien, para evitar distorsiones innecesarias.

- Los huecos de ventilación o iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

8.- Patios

Los patios de nueva construcción, con independencia de las características de la intervención edificatoria de la que formen parte, tendrán las siguientes dimensiones:

a- Patios de parcela:

· Se podrá inscribir un círculo con ø mínimo 3,00 m.
· Superficie mínima $\geq$ 10,00 m².

b- Patios mancomunados:

· Se podrá inscribir un círculo con ø mínimo 3,50 m.
· Superficie mínima $\geq$ 14,00 m².

Asimismo ambos patios, deberán tener una dimensión mínima en planta tal que se pueda inscribir en ellos un circulo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura total autorizada para el mismo. Dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada.

9.- Patios de Manzana

- Los patios de manzana podrán ocuparse bajo rasante y en la primera planta sobre rasante. La altura de las nuevas construcciones en planta baja será, en principio, la definida por el techo del local de planta baja existente en la manzana situado a un nivel más bajo, si bien, los Servicios Técnicos Municipales podrán, en cada caso, señalar las

alineaciones y otras determinaciones que pudieran considerarse más convenientes para su adecuada configuración.

Las edificaciones autorizadas en los patios de manzana podrán destinarse a cualquiera de los usos autorizados y contemplados en el artículo 4.2.2.1. del presente capítulo, con la excepción del uso característico de vivienda.

- Será obligatoria en todo caso la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7, o, en su caso, del artículo 4.1.5 del presente documento.

Artículo 4.2.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.2.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el artículo 4.2.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: · **Vivienda**

- Uso autorizados: · **Residencia comunitaria.**

  · **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

  · **Terciarios.** (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. Podrán implantarse usos comerciales de 4ª categoría cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado). Garaje (Se implantará exclusivamente bajo rasante, y en planta baja cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado).

  · **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

- Usos prohibidos: · **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).

  · **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).

  · **Rurales.**

  · **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

  · **Depósitos de gases licuados.**

Artículo 4.2.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

· **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones señaladas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa que diferencia entre nuevas edificaciones y las existentes.

- El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 85,00 m²(t).A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas- portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

· **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.

- Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes- y, cuando se autorice expresamente en el planeamiento pormenorizado correspondiente, en planta baja. Son obligatorias 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, salvo en circunstancias de imposibilidad muy justificada, resolviendo los accesos de manera unificada para un mínimo de 5 plazas.

· **Residencia comunitaria:**

- Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificio con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa.

  En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, los mismos deberán situarse obligatoriamente en planta baja, entreplanta y primera planta -exclusivamente comedores en este último caso, excluyéndose la implantación en primera planta de cocinas o locales de bar abiertos al público-.

  Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

· **Terciarios autorizados:**

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

- Comerciales (Salvo disposición contenida en el planeamiento pormenorizado, el cual podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 4ª categoría, exclusivamente de 2ª y 3ª categoria e incluyendo los usos asimilados correspondientes): Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:

  · Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.), como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m²(u).

  · Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

- Oficinas, sanitarios y asistenciales y terciarios diversos: Se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

· **Equipamiento comunitario** (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):

- En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

- Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

Artículo 4.2.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.2.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RV, Residencial a Vial, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: RESIDENCIAL A VIAL GRADO 1º **RV-1**

DEFINICION:

Edificación a entre medianeras sobre manzanario regular con alineación exterior a vial e interior a patio de manzana.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Se regula mediante fijación de las alineaciones y definición del perfil en planos y ordenanzas.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: 25 m	mínimo: 12,5 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: - - - -

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Definidas sobre Plano
Ocupación máxima de parcela:		Definida sobre Plano (100 %)
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	NO
	- a laterales:	NO
	- al fondo:	Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:		Definida sobre Plano
Altura máxima: Definida sobre Plano		Plantas: Definidas sobre Plano
Garajes:	Permitidos en Planta Baja exclusivamente localizados en el patio de manzana	
		En Planta Sótano con un mínimo 5 plazas
Vuelos:		máx. 0,90 m
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: 2 Plantas		Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- Se podrán permitir soluciones en torres de esquina u otros puntos significativos mediante Estudio de Detalle.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada.
- La edificación de nueva planta deberá tener en cuenta su entorno, adecuando sus características compositivas y constructivas a él.
- La modificación de las actuales condiciones de ocupación de la Planta Baja, supondrá la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle que regule las condiciones particulares de ocupación respecto de las parcelas vecinas.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: RESIDENCIAL A VIAL GRADO 2º **RV-2**

DEFINICION:

Edificación a entre medianeras sobre manzanario que no tienen un desarrollo regular, o ensanches menores.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Se regula mediante fijación de las alineaciones y definición del perfil en planos y ordenanzas.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: 30 m	mínimo: 12,5 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: - - - -

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:		Definida sobre Plano (100 %)
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	NO
	- a laterales:	NO
	- al fondo:	Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:		Definida sobre Plano
Altura máxima:	Definida sobre Plano	Plantas: Definidas sobre Plano
Garajes:	Permitidos en Planta Baja exclusivamente localizados en el patio de manzana	
		En Planta Sótano con un mínimo 5 plazas
Vuelos:		máx. 1,10 m
Pendiente cubiertas:		máx: 40 %
Sótanos:	2 Plantas	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se podrán permitir soluciones en torres de esquina u otros puntos significativos mediante Estudio de Detalle.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada.
- La modificación de las actuales condiciones de ocupación de la Planta Baja, supondrá la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle que regule las condiciones particulares de ocupación respecto de las parcelas vecinas.

CAPITULO 4.3.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RB)

Artículo 4.3.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.3.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

La consideración de este tipo de Ordenanza se justifica en aquellos casos donde existe una ordenación por bloques de carácter previo, perteneciente a Estudio de Detalle, Plan Parcial o Plan Especial aprobados o desarrollados.

Para su definición desde la Ordenanza se procede a la localización del volumen y al señalamiento de alineaciones y alturas en los planos, así como alternativa o complementariamente a la redacción de un Estudio de Detalle que reajuste definitivamente los volúmenes.

No se prevén grados, definiéndose sólo una serie de parámetros básicos en la Ordenanza, y remitiendo al Estudio de Detalle si hay matizaciones o particularidades que solventar.

Las alineaciones de bloques y alturas vendrán definidas mediante el grafiado realizado sobre los planos.

La ocupación de la edificación se refleja en los planos correspondientes, manteniendo la ordenación física existente.

La volumetría de la edificación será la existente, permitiendo o prohibiendo los áticos y bajo cubiertas sólo como una opción de la materialización de los aprovechamientos consumiendo su correspondiente volumen.

Se podrán permitir soportales, pórticos, cuerpos salientes y en general el resto de elementos, siempre que ello no suponga incremento de volumen o de altura.

Como condiciones estéticas, señalar que los paramentos externos serán tratados todos como fachadas.

En los casos de sustitución de edificaciones existentes, se entenderá, en defecto de otras determinaciones contenidas en el Ambito de Intervención Urbanística correspondiente, que la ordenanza particularizada queda definida por el edificio a sustituir, sin perjuicio de la posibilidad de la nueva disposición de sótanos, vuelos, y otros elementos secundarios, de acuerdo con las condiciones generales establecidas en la presente sección, y del posible reajuste de dicha ordenanza por un estudio de detalle dentro de los límites de intervención establecidos para esta figura de planeamiento.

Artículo 4.3.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- En las áreas y ámbitos sujetos a intervenciones de nuevo desarrollo, la parcelación será la definida en el plano de calificación pormenorizada del presente documento.

- En las áreas y ámbitos ya desarrollados, la Ordenanza correspondiente recoge con carácter informativo la parcelación existente. Dicha parcelación se considerará normativa a todos los efectos, en los casos en los que se recogen las determinaciones al respecto del planeamiento anteriormente vigente, o, cuando se compruebe su coincidencia básica con la realidad registral.

2.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

- En los casos de parcelas sujetas a intervenciones de nueva edificación, el aprovechamiento asignado se regula mediante la localización del volumen y el señalamiento de alineaciones y alturas en los planos correspondientes.

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

3.- Alineaciones

En las Areas de ejecución directa, las alineaciones de edificación se definen en cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

4.- Perfil de edificación

Se define gráficamente para cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

5.- Alturas

- La altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas grafiado en planos la altura en fachada estándar definida en el apartado correspondiente, con una tolerancia de ±5 % para una mejor adaptación en función de la ubicación.

- En las intervenciones de nueva edificación, la altura en fachada mínima en las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta- será 2,80 m. La altura en fachada mínima de las plantas bajas, será de 3,20 metros.

6.- Vuelos y retranqueos

- Su definición se remite con carácter general al planeamiento pormenorizado correspondiente.

- Sin embargo, en los casos de sustituciones de edificios existentes, en los que en el planeamiento pormenorizado correspondiente, no se hayan establecido de forma expresa otras condiciones, podrá optarse por disponer los mismos vuelos que presentaba el edificio citado, o, aplicar las condiciones siguientes (En todo caso se deberá mantener el aprovechamiento edificatorio):

  · Se autoriza la disposición de vuelos -abiertos o cerrados- en un 50% de la superficie de fachada en el conjunto de las plantas altas excluido el ático, si lo hubiere.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

· La profundidad máxima de los vuelos será 1,25 m. medido en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.

· Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas convergentes de la edificación y de las viviendas contiguas, salvo que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

7.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general -pendiente de cubierta máxima del 40 %-.

- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

  En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

8.- Espacios no edificados sobre rasante

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares en los espacios sobre rasante, independientes del edificio principal, deberá ser regulada de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

  Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

- Será obligatoria en todo caso la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.

- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

Artículo 4.3.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.3.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el artículo 4.3.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: · **Vivienda**

- Uso autorizados: · **Residencia comunitaria.**

· **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

· **Terciarios.** (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. Podrán implantarse usos comerciales de 4ª categoría cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado). Garajes de 1ª y 2ª categorías (Se implantará exclusivamente bajo rasante, pudiendo implantarse en planta baja de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de vados).

· **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

· **Depósitos de gases licuados.** (En su modalidad de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela y en los espacios no edificados cuando los mismos existan).

- Usos prohibidos: · **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).

· **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).

· **Rurales.**

· **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

· **Depósitos de gases licuados.** (En sus modalidades no autorizadas).

Artículo 4.3.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

· **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones señaladas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa que diferencia entre nuevas edificaciones y las existentes.

- El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 85,00 m²(t). A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas- portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

· **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.

- Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes- y, cuando se autorice expresamente en el planeamiento pormenorizado correspondiente, en planta baja. Son obligatorias 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, salvo en circunstancias de imposibilidad muy justificada, resolviendo los accesos de manera unificada para un mínimo de 5 plazas.

- Podrán implantarse depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela, en los espacios no edificados, cuando los mismos existan.

· **Residencia comunitaria:**

- Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificio con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, los mismos deberán situarse obligatoriamente en planta baja, entreplanta y primera planta -exclusivamente comedores en este último caso, excluyéndose la implantación en primera planta de cocinas o locales de bar abiertos al público-.

Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

· **Terciarios autorizados:**

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

- Comerciales (Salvo disposición contenida en el planeamiento pormenorizado, el cual podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 4ª categoría, exclusivamente de 2ª y 3ª categoria e incluyendo los usos asimilados correspondientes): Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:

  · Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.), como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m²(u).

  · Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

- Oficinas, sanitarios y asistenciales y terciarios diversos: Se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

· **Equipamiento comunitario** (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):

- En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

- Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

Artículo 4.3.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.3.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Ficha resumen de la ordenación RB, Residencial Colectiva en Bloque, la cual se complementa con las disposiciones definidas en el presente capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN BLOQUE **RB**

DEFINICION:

Edificación aislada formando ordenaciones debidas a planeamientos vigentes o a proyectos construidos sin planeamiento cuya configuración es necesario mantener.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:		Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	Definidos sobre plano
	- a laterales:	Definidos sobre plano
	- al fondo:	Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima: Definida sobre Plano		Plantas: Definidas sobre plano
Garajes:		Permitido en P. sótano; mín. 5 plazas
Vuelos:		máx. 1,10 m
Pendiente cubiertas:		máx: 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas al mismo.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada, materializando volumen pendiente.

CAPITULO 4.4.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP)

Artículo 4.4.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.4.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento -uno o varios-, con espacios no edificados anejos. Los bloques estarán constituidos por locales de vivienda sin patios interiores, agrupados horizontal y verticalmente sobre uno o varios núcleos comunes de accesos verticales. Los bloques sobre rasante de una misma parcela podrán agruparse bajo rasante configurando una construcción única.

Se han considerado doce grados distintos de aplicación que quieren recoger las diferentes peculiaridades de las zonas de Irún en las que se aplica esta Ordenanza.

El aprovechamiento se regula por el coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, según los diferentes grados, fijándose una superficie máxima construida.

Se fija la parcela mínima, cuidando al máximo los retranqueos admisibles y procurando unas mínimas separaciones entre edificaciones (según la altura de las mismas). Se mantendrá una cierta relación de paralelismo con la alineación de la calle principal que garantice una mínima continuidad de la propia calle.

En cuanto a la volumetría de la edificación, cabe considerar los bajo cubiertas como una posibilidad de culminación de la edificación, sin que ello implique aumentos de aprovechamiento.

La altura máxima queda regulada en cada grado de Ordenanza.

La posible excepcionalidad en la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en la Ficha Normativa correspondiente, será para edificios y situaciones existentes, y estará motivada exclusivamente por criterios de mantenimiento y conservación.

El Planeamiento Pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Artículo 4.4.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- Las condiciones generales de parcelación se establecen de manera particularizada para cada grado de Ordenanza.

2.- Tipología edificatoria

- Edificación configurada por bloques exentos constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical.

- Se autoriza -sin limitación en cuanto al número máximo de viviendas- la agrupación en una sola parcela de varios bloques, los cuales podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, unitarias, y otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes.

- No se autoriza la disposición de patios interiores.

- La ocupación de parcela bajo rasante será en todo caso inferior al 80%.

3.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.

- En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ella el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

  Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aún cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

4.- Alineaciones y retiros

- Cada grado de Ordenanza, recogido en las Fichas Resumen de Normativa definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de las condiciones de retiro establecidas.

- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m. y la separación mínima entre bloques de edificación de una misma parcela será 6,00 m., con las salvedades recogidas en cada grado de ordenanza.

  La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.

- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones establecidas para cada grado de Ordenanza.

6.- Altura de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada grado de Ordenanza.

7.- Vuelos y retranqueos

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de retiro establecidas.

8.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general- pendiente de cubierta máxima del 40 %, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.

- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aún cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

- En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

9.- Construcciones auxiliares

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares, independientes del edificio principal, se regulan de manera expresa en cada grado de Ordenanza, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

- En ningún caso, podrán utilizarse los edificios citados como vivienda independiente.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.

- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

Artículo 4.4.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.4.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Vivienda.** (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).
- Uso autorizados:
  - **Residencia comunitaria.**
  - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoria en ese caso-).
  - **Terciarios.** (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). En los grados RP-3, RP-6, RP-7, RP-8, RP-9, RP-10 y RP-11, se permite la implantación de los referidos usos terciarios sin necesidad de ocupar la totalidad de la parcela, así como la localización de usos comerciales en locales de planta baja. Garaje**.** (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).
  - **Equipamiento comunitario.** (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).
- Usos prohibidos:
  - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
  - **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).
  - **Rurales.**
  - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

Artículo 4.4.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

· **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones técnicas que se recogen en las correspondientes Ordenanzas Reguladoras de su calificación.

En ningún caso se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas por el planeamiento pormenorizado.

- **El número de viviendas máximo autorizado en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- de los tipos reseñados a continuación, se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base al siguiente tamaño promedio mínimo:**

. Parcelas RP: 110,00 m²(t)

Siempre que se respete el número máximo de viviendas resultante, y, las limitaciones respecto a las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, se autorizarán las construcciones de viviendas con un tamaño promedio menor.

A los efectos el cómputo del tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares- trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

- **En el caso de ocupación de una parte de las espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a viviendas, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, al alza, las que superen esa cantidad).**

· **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante. Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.

- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela, o, en construcciones auxiliares, si estas se autorizan.

  La altura de las edificaciones auxiliares nunca superarán los 2,50 metros, medidos según el criterio ya establecido en el artículo 3.1.1 del Título Tercero de la presente normativa.

  La totalidad de las plazas de garaje de cada una de las parcelas deberá quedar vinculada registralmente a las viviendas u otros usos autorizados que ocupen la misma.

· **Otros usos autorizados:**

- Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en la que, en tal caso, se autoriza la disposición de una (1) vivienda auxiliar.

- Se establece la excepcionalidad de ocupación de la planta baja para usos comerciales, en los grados de la ordenanza RP definidos en las Fichas Resumen de Normativa recogidas en el artículo 4.4.4 del presente Capítulo.

Artículo 4.4.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· Dominio privado con las servidumbres de uso público previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas, así como en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.4.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RP, Residencial Colectiva en Parcela, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 1º **RP-1**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Ventas (en la prolongación de la C/ Bizkaia), en la zona del nudo viario de Oxinbiribil y en la carretera de Blaia.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,50 m²/m²
Superficie máxima construida:	400 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	600 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima: 7 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 9 m.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 2º **RP-2**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en C/ Alhóndiga.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,60 m²/m²
Superficie máxima construida:	390 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:		300 m²
Frente máximo: 20 m		mínimo: 12 m
Fondo máximo: - - - -		mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	3 m
	- a laterales:	2,5 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 5 m
Altura máxima: 7 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas al mismo.
- No se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura máxima.
- No se permiten las cubiertas planas.
- Usos complementarios: Conservarán la separación a linderos estipulada para el cuerpo principal, pudiendo adosarse a los límites laterales de parcela, previo acuerdo entre propietarios colindantes. La altura máxima libre, será de 2,5 metros.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 3º **RP-3**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con un uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la C/ Gorostidi (junto al Tanatorio), en la Avenida de Navarra, en la c/ José María Franco (a la altura de la intersección con Thalamas Labandibar), y en el área de Txumarra.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,70 m²/m²
Superficie máxima construida:	450 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	300 m²
Frente máximo: 25 m	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima: 7 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 9 m.
- Se permiten las cubiertas planas.
- Usos complementarios: Conservarán la separación a linderos estipulada para el cuerpo principal, pudiendo adosarse a los límites laterales de parcela, previo acuerdo entre propietarios colindantes. La altura máxima libre, será de 2,5 metros.
- Se permite la ubicación de usos industriales de 2ª categoria asimilados a los usos comerciales, además de en Planta Baja, en las posibles plantas de Sótano y Semisótano.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 4º **RP-4**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Mendibil junto a la avenida de Francia.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,70 m²/m²
Superficie máxima construida:	450 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	500 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 7 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 9 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 5º **RP-5**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en el barrio de Mendibil, y en la C/ Francisco de Gainza.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,80 m²/m²
Superficie máxima construida:	750 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	500 m²
Frente máximo: 40 m	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 25 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 10 m		plantas: 3 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 6º **RP-6**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Ventas, Auzolan, Anaka, C/ Larruginen, Lapitze y C/ Ermita.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,90 m²/m²
Superficie máxima construida:	600 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	400 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	4 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 10 m		plantas = 3 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 7º **RP-7**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la C/ Salís.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	1,80 m²/m²
Superficie máxima construida:	650 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	250 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 12 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		165 m²
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	2 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	3 m
Separación entre la edificación:		mín. 4 m
Altura máxima:	La existente	plantas = 3 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		La existente
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Este grado pretende preservar la peculiaridad de la ordenación de la C/ Salís por lo que los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta esta ordenación, adecuando sus características compositivas y constructivas a ella, sobre todo en relación a la estructura de la cubierta.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 8º **RP-8**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la calle Andrearriaga del barrio de Ventas.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	1,50 m²/m²
Superficie máxima construida:	540 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:		400 m²
Frente máximo: 35 m		mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -		mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	3,50 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	4 m
Separación entre la edificación:		mín. 3 m
Altura máxima: 10 m		plantas = 3 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Este grado pretende preservar la peculiaridad de la ordenación de esta parte de la calle Andrearriaga, por lo que los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta esta ordenación, sobre todo en relación a los retiros existentes y ubicación del edificio con respecto a la parcela.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 9º **RP-9**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la C/ Aduana.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	1,60 m²/m²
Superficie máxima construida:	1000 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	400 m²
Frente máximo: 35 m	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	4 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 13 m		plantas = 4 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12,5 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 10º **RP-10**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Beraun, Palacio Arbelaitz y en Gaingainean.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	- - - -
Superficie máxima construida:	La existente

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: 35 m	mínimo: - - - -
Fondo máximo: - - - -	mínimo: - - - -

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	- - - -
	- a laterales:	- - - -
	- al fondo:	- - - -
Separación entre la edificación:		- - - -
Altura máxima:	La existente	plantas = Las existentes
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		La existente
Sótanos:	SI	Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- Este grado pretende mantener las condiciones de edificación existentes, por considerarlas de gran interés dentro de la estructura urbana de la ciudad, por lo que no se permitirán modificaciones que alteren el volumen o las características exteriores de las edificaciones.
- Excepcionalmente y en particular para este grado, aunque se permite la ubicación de usos comerciales en Planta Baja, no se contempla la asimilación de estos usos comerciales como usos industriales.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 11º **RP-11**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en el barrio de Lapitze.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,80 m²/m²
Superficie máxima construida:	550 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	400 m²
Frente máximo:	mínimo: 15 m
Fondo máximo:	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	4 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 13 m		plantas: 3 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.
- Las alineaciones traseras de las nuevas edificaciones, no podrán sobrepasar las máximas existentes.
- Se permite la ubicación de usos industriales de 2ª categoria asimilados a los usos comerciales, además de en Planta Baja, en las posibles plantas de Sótano y Semisótano.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 12º **RP-12**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la C/ Sarasate y Camino de Olaketa.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,90 m²/m²
Superficie máxima construida:	900 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	500 m²
Frente máximo: 35 m	mínimo: 25 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 13 m		plantas: 3 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

CAPITULO 4.5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA (RU)

Artículo 4.5.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.5.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza recoge las ordenaciones de parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología aislada y alojar exclusivamente, una o dos unidades de vivienda.

Se aplica en todas las colonias de villas y chalets, por lo que se proponen diez grados de aplicación que recogen las diferentes peculiaridades de estas zonas.

El aprovechamiento se regula mediante el coeficiente de edificabilidad aplicable sobre parcela neta, según los diferentes grados de ordenanza.

Se fija, a su vez, una superficie máxima construida, la parcela mínima y las condiciones de ocupación en planta para cada grado.

Se establece un porcentaje de ocupación máximo y se fija un polígono de movimiento mediante la definición de los retranqueos a lindero de parcela.

La altura máxima, igualmente, queda definida para cada grado de ordenanza.

Los aprovechamientos bajo cubierta, se admiten, pero siempre contabilizando el volumen que consuman.

La posible excepcionalidad en la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en la Ficha Normativa correspondiente, será para edificios y situaciones existentes, y estará motivada exclusivamente por criterios de mantenimiento y conservación.

El Planeamiento Pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Artículo 4.5.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación:

- Las condiciones generales de parcelación -tamaño mínimo, y otras- se establecen de manera particularizada para cada Area por el grado de Ordenanza correspondiente.

  En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se entenderá consolidada, salvo definición expresa en contrario contenida en el presente documento, la parcelación existente.

- En los grados de ordenanza en los que se permite la ubicación de dos viviendas por parcela, y al objeto de no perder la relación de la edificación con la totalidad de la parcela, no se permitirá la subdivisión ni segregación de la misma.

2.- Tipología edificatoria

- La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de dos (2) unidades de vivienda por parcela.

- El grado de ordenanza correspondiente podrá condicionar el número de viviendas a edificar -una (1) o dos (2)- por parcela a la superficie de la misma.

- La ocupación de parcela queda definida para cada caso en particular por el grado de Ordenanza correspondiente.

3.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

- En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.

- En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

  Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan, podrá desarrollar el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aun cuando anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

4.- Alineaciones y retiros

- Cada grado de Ordenanza, recogido en las fichas resumen de Normativa definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de condiciones de retiro establecidas.

- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m, con las salvedades recogidas para cada grado de Ordenanza

- La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.

- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada área, en el grado de ordenanza correspondiente.

6.- Altura de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada Area en el grado de Ordenanza correspondiente.

7.- Vuelos y retranqueos

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de retiro establecidas.

8.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general -pendiente de cubierta del 40 %-, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.

- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aún cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

- En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

9.- Construcciones auxiliares

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares, independientes del edificio principal se regula de manera expresa en cada grado de Ordenanza, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

- En ningún caso, podrán utilizarse los edificios citados como vivienda independiente.

  En las parcelas de superficie mayor de 1.000 m²(p), se autoriza, sin embargo, sin necesidad de esa definición expresa, la disposición de construcciones no cerradas lateralmente destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la parcela -frontones y otras instalaciones similares-, que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas.

  Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero de presente documento.

- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

Artículo 4.5.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.5.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Vivienda.** (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).
- Uso autorizados:
  - **Residencia comunitaria.**
  - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoria en ese caso-).
  - **Terciarios.** (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). Garaje**.** (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).
  - **Equipamiento comunitario.** (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).
- Usos prohibidos:
  - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
  - **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).
  - **Rurales.**
  - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

Artículo 4.5.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

· Vivienda (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones técnicas que se recogen en las correspondientes Ordenanzas Reguladoras de su calificación.

En ningún caso se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas por el planeamiento pormenorizado.

-El número de viviendas máximo autorizado en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- de los tipos reseñados a continuación, se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base al siguiente tamaño promedio mínimo:

. Parcelas RU: 125,00 m²(t)

Siempre que se respete el número máximo de viviendas resultante, y, las limitaciones respecto a las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, se autorizarán las construcciones de viviendas con un tamaño promedio menor.

A los efectos el cómputo del tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares- trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de las espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a viviendas, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, al alza, las que superen esa cantidad).

· Usos auxiliares del uso de vivienda:

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante. Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.

- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela, o, en construcciones auxiliares, si estas se autorizan.

La altura de las edificaciones auxiliares nunca superarán los 2,50 metros, medidos según el criterio ya establecido en el artículo 3.1.1 del Título Tercero de la presente normativa.

La totalidad de las plazas de garaje de cada una de las parcelas deberá quedar vinculada registralmente a las viviendas u otros usos autorizados que ocupen la misma.

· **Otros usos autorizados:**

- Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en la que, en tal caso, se autoriza la disposición de una (1) vivienda auxiliar.

Artículo 4.5.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· Dominio privado con las servidumbres de uso público previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas, así como en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.5.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RU, Residencial Unifamiliar en Parcela, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 1º **RU-1**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en las colonias de villas de Jaizubia, junto al Golf.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,20 m²/m²
Superficie máxima construida:	700 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	2400 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 40 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 40 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		15 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 40 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	10 m
	- a laterales:	7 m
	- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:		mín. 14 m
Altura máxima: 7 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		No se regulan
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa.
- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 2º **RU-2**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación, trasera cuartel de Ventas, Behobia, cruce de las carreteras de Ibarla y Blaia.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,25 m²/m²
Superficie máxima construida:	500 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	2000 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 30 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 40 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		15 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 40 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	7 m
	- a laterales:	5 m
	- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:		mín. 10 m
Altura máxima: 6 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 3º **RU-3**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la zona de ampliación del barrio de Eskortza.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,30 m²/m²
Superficie máxima construida:	450 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	1200 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 25 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		15 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 40 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	7 m
	- a laterales:	5 m
	- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:		10 m
Altura máxima: 6 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La separación a linderos de fachada podrán ser modificables en función de las alineaciones máximas colindantes, pudiendo ajustarse a las mismas.
- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 4º **RU-4**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la colonia de villas junto a Olaketa, zona de Artía y barrio de Eskortza.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,50 m²/m²
Superficie máxima construida:	400 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	500 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima: 7,5 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		No se regula
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa.
- Se permiten las cubiertas planas.
- La separación a linderos de fachada podrán ser modificables en función de las alineaciones máximas colindantes, pudiendo ajustarse a las mismas.
- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 5º **RU-5**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en los barrios de Oinaurre y Lapitze.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,50 m²/m²
Superficie máxima construida:	150 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	250 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 15 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		75 m²
Ocupación adicional Usos Complementarios:		20 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	3 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	3 m
Separación entre la edificación:		mín. 5 m
Altura máxima: 6,5 m		plantas = 2
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los edificios deberán tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas a la misma.
- No se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura máxima. No se permite el bajo cubierta habitable.
- Las construcciones auxiliares se adaptarán al lateral del cuerpo principal, y/o al lindero lateral de parcela, previo acuerdo con el propietario colindante.
- La presente ordenación prevé la posible ampliación de la tipología original de los barrios de Oinaurre y Lapitze, mediante su prolongación en tres metros con respecto a la fachada trasera actual.
- Cada edificio podrá albergar exclusivamente una única vivienda.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 6º **RU-6**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en el barrio de Anaka.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,50 m²/m²
Superficie máxima construida:	150 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	300 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		75 m²
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 40 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	4 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	6 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima:	La original + 0,60 m	plantas: 2
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 6º, es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, y de las determinaciones contenidas en las "Normas de Protección y Consolidación de las Casas Baratas del Barrio de Anaka", aprobadas el 31 de Diciembre de 1986.
- No se permiten las cubiertas planas.
- Serán vinculantes las alineaciones colindantes existentes con respecto a los retranqueos de fachada.
- Cada edificio podrá albergar exclusivamente una única vivienda.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 7º **RU-7**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la colonia de villas de Soroxarta.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,40 m²/m²
Superficie máxima construida:	160 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	400 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 50 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	4 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	4 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 6 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 7º, es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, y de las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior de Soroxarta, aprobado definitivamente el 30 de Septiembre de 1987, que ha concretado la ordenación.
- Cada edificio podrá albergar exclusivamente una única vivienda.
- Altura máxima libre de la edificación complementaria, será de 2,5 m.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 8º **RU-8**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la finca Boyer y Soroxarta.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	La existente
Superficie máxima construida:	La existente

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	- - - -
	- a laterales:	- - - -
	- al fondo:	- - - -
Separación entre la edificación:		- - - -
Altura máxima:	La existente	plantas = Las existentes
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		La existente
Sótanos:	SI	Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- En este grado se pretende mantener las condiciones de edificación existentes, por considerarlas de gran interés dentro de la estructura urbana de la ciudad, por lo que no se permitirán modificaciones que alteren el volumen o las características exteriores de las edificaciones.
- Se permite la ubicación de dos viviendas, en cada una de las fincas definidas.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 9º **RU-9**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Jaizubia.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,30 m²/m²
Superficie máxima construida:	178 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	600 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	
	- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:		
Altura máxima: 7 m		plantas: 2
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 9º, supone el mantenimiento de las determinaciones y aprovechamientos definidos en la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de 1965 en Jaizkibel, la cual fue aprobada definitivamente el 25 de Enero de 1995.
- Cada edificio podrá albergar exclusivamente una única vivienda.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 10º **RU-10**

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la Avda. Gipúzkoa y Artaleku.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,55 m²/m²
Superficie máxima construida:	500 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	600 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima: 7,5 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los datos referidos a las condiciones de aprovechamiento incluyen el semisótano, el cual se realizará con fachada ciega a las calles de acceso (exclusivamente con hueco de acceso). La edificabilidad sobre rasante es de 0,55 m²/m², con una superficie máxima construida de 450 m².
- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa.
- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.
- Altura máxima libre de la edificación complementaria, será de 2,5 m.

CAPITULO 4.6.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RD)

Artículo 4.6.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.6.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta ordenanza recoge ordenaciones de parcelas con viviendas unifamiliares adosadas por sus medianeras laterales, o también por una sola de sus medianeras (pareadas en parcela).

Su ámbito de aplicación son algunas zonas con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras de reciente construcción.

Se establecen doce grados de aplicación según las edificabilidades, parcelas y condiciones de ocupación de la edificación.

El aprovechamiento se fija mediante el coeficiente de edificabilidad aplicable a la totalidad del volumen edificado sobre la parcela privada total, o mediante el mismo coeficiente pero aplicado a cada una de las parcelas privadas que alojan la parte correspondiente del edificio residencial.

Se establece un porcentaje de ocupación máximo y se fija un polígono de movimiento resultante de aplicar los retranqueos definidos.

En esta Ordenanza es importante definir el retranqueo mínimo al frente de parcela y el modo en que se realiza el cerramiento.

Las condiciones de edificación se definen para cada grado de ordenanza.

El Planeamiento Pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Artículo 4.6.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- Las condiciones generales de parcelación se establecen de manera particularizada para cada grado de Ordenanza.

  En las áreas y ámbitos ya desarrollados, se entenderá consolidada, salvo definición expresa en contrario en la ordenación pormenorizada propuesta, la parcelación existente.

2.- Tipología edificatoria

- Edificación configurada por módulos de edificación de una sola vivienda, adosados lateralmente formando conjuntos de un máximo de diez (10) módulos.

Los módulos de vivienda citados dispondrá de acceso individualizado, y jardines o espacios no edificados sobre rasante, anejos y de uso privativo de cada uno de ellos, en ambas fachadas principales.

- Se autoriza -sin limitación en cuanto al número máximo de viviendas- la agrupación en una sola parcela de varios conjuntos de edificación, los cuales podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, unitarias, y, de otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes.

- La superficie de los jardines o espacios no edificados sobre rasante anejos a cada módulo de vivienda será en todo caso mayor de 90.00 m².

- La ocupación de parcela bajo rasante será en todo caso inferior al 70%.

3.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

- En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.

- En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

  Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan en el grado de ordenanza correspondiente, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aun cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

4.- Alineaciones y retiros

- Cada Grado de Ordenanza, recogido en las Fichas Resumen de Normativa definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de condiciones de retiro establecidas.

- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m., con las salvedades recogidas en cada grado de ordenanza.

- La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por el retiro exigidos con carácter general.

- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones establecidas para cada grado de Ordenanza.

6.- Altura de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada área por el grado de Ordenanza correspondiente.

7.- Vuelos y retranqueos

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de retiro establecidas.

8.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general- pendiente de cubierta del 40 %, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.

- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aún cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

- En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

9.- Construcciones auxiliares:

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares, independientes del edificio principal se regula de manera expresa en cada grado de Ordenanza, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

- En ningún caso, podrán utilizarse los edificios citados como vivienda independiente.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.

- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

Artículo 4.6.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.6.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Vivienda.** (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).
- Uso autorizados:
  - **Residencia comunitaria.**
  - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoria en ese caso-).
  - **Terciarios.** (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). Garaje**.** (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).
  - **Equipamiento comunitario.** (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).
- Usos prohibidos:
  - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
  - **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).
  - **Rurales.**
  - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

Artículo 4.6.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

- **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):

  - Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones técnicas que se recogen en las correspondientes Ordenanzas Reguladoras de su calificación.

En ningún caso se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas por el planeamiento pormenorizado.

- **El número de viviendas máximo autorizado en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- de los tipos reseñados a continuación, se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base a los siguientes tamaños promedio mínimos:**

. Parcelas RD: 125,00 m²(t)

Siempre que se respete el número máximo de viviendas resultante, y, las limitaciones respecto a las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, se autorizarán las construcciones de viviendas con un tamaño promedio menor.

A los efectos el cómputo del tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares- trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de las espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a viviendas, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, al alza, las que superen esa cantidad).

· Usos auxiliares del uso de vivienda:

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante. Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.

- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela, o, en construcciones auxiliares, si estas se autorizan.

  La altura de las edificaciones auxiliares nunca superarán los 2,50 metros, medidos según el criterio ya establecido en el artículo 3.1.1. del Título Tercero de la presente normativa.

  La totalidad de las plazas de garaje de cada una de las parcelas deberá quedar vinculada registralmente a las viviendas u otros usos autorizados que ocupen la misma.

· Otros usos autorizados:

- Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en la que, en tal caso, se autoriza la disposición de una (1) vivienda auxiliar.

Artículo 4.6.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado** con las servidumbres de uso público previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas, así como en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.6.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RD, Residencial Unifamiliar Adosada, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 1º **RD-1**

DEFINICION:

Edificación pareada sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación junto al parque Barón de Oña.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,53 m²/m²
Superficie máxima construida:	186 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	350 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 11 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 34 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		20 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	10 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 8 m		plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencia Adosada Grado 1º, es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, y de las determinaciones definidas en el Estudio de Alineaciones y Rasantes, aprobado definitivamente el 31 de Octubre de 1990, que ha concretado la ordenación.

- Los datos reflejados en la presente Ficha Resumen se refieren a cada una de las dos parcelas que alojan el edificio residencial

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 2º **RD-2**

DEFINICION:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la calle Iparraguirre.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	2,04 m²/m²
Superficie máxima construida:	La existente (135 m²)

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: - - - -	mínimo: La existente (5,5 m)
Fondo máximo: - - - -	mínimo: La existente (12 m)

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		La existente (83 %)
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	- - - -
	- a laterales:	- - - -
	- al fondo:	2,5 m
Separación entre la edificación:		
Altura máxima:	La existente	plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		40 %
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada grado 13 es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, así como de las determinaciones definidas en el Plan Parcial de Bordaundi, aprobado definitivamente el 21 de Febrero de 1973, y que ha concretado la ordenación.

- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las parcelas privadas que alojan a los edificios residenciales.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 3º **RD-3**

DEFINICION:

Edificación pareada sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Mendibil, junto al parque Mª Luisa.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,50 m²/m²
Superficie máxima construida:	200 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	375 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 11 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 7 m		plantas = 2
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La presente tipología requiere el estudio conjunto y proyecto unitario del edificio que corresponde a cada pareja de parcelas.

- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las dos parcelas que alojan el edificio residencial.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 4º **RD-4**

DEFINICION:

Edificación pareada sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Ventas, en la prolongación de la C/ Bizkaia.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,82 m²/m²
Superficie máxima construida:	165 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	200 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 10 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 21,50 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5,50 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 6,50 m		plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La presente tipología requiere el estudio conjunto y proyecto unitario del edificio que corresponde a cada pareja de parcelas.

- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las dos parcelas que alojan el edificio residencial.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 5º **RD-5**

DEFINICION:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Gaingainean.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,35 m²/m²
Superficie máxima construida:	La existente (893 m²)

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (2.518 m²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		18 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		416 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	5 m
	- al fondo:	12 m
Separación entre la edificación:		
Altura máxima: 6,50 m		plantas = 2
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada grado 5 es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, así como de las determinaciones definidas en el Proyecto de Edificación, cuya Licencia fue concedida el 26 de Abril de 1989, y que ha concretado la ordenación.

- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 4 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Proyecto.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 6º **RD-6**

DEFINICION:

Edificación pareada sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Anaka, junto al parque de Soroxarta.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,82 m²/m²
Superficie máxima construida:	198 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	240 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 10 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		32 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		40 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	4 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima: 7 m		plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: NO		Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada grado 6 es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, así como de las determinaciones definidas en el P.E.R.I. de Soroxarta, aprobado definitivamente el 30 de Septiembre de 1987, y que ha concretado la ordenación.

- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las dos parcelas que alojan el edificio residencial.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 7º **RD-7**

DEFINICION:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Mendibil junto a Elgorriaga.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,64 m²/m²
Superficie máxima construida:	La existente (898 m²)

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (1401 m²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		22 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	10 m
	- a laterales:	5 m
	- al fondo:	8 m
Separación entre la edificación:		
Altura máxima:	La existente	plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos:	NO	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada grado 7 es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, así como de las determinaciones definidas en el Proyecto de Edificación, cuya Licencia fue concedida el 29 de Mayo de 1991, y que ha concretado la ordenación.

- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 4 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Proyecto.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 8º **RD-8**

DEFINICION:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Avenida Iparralde junto a la plaza Arbol de Gernika.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,70 m²/m²
Superficie máxima construida:	La existente (1.190 m²)

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (1.591 m²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	5,50 m
	- a laterales:	5 m
	- al fondo:	8 m
Separación entre la edificación:		
Altura máxima: 7 m		plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada grado 8 es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, así como de las determinaciones definidas en el Estudio de Alineaciones y Rasantes, aprobado definitivamente el 27 de Marzo de 1991, y que ha concretado la ordenación.

- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 6 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Estudio.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 9º **RD-9**

DEFINICION:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Francisco de Gainza, junto a Erain-Txiki.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,77 m²/m²
Superficie máxima construida:	La existente (711 m²)

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (924 m²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		28 % (261 m²)
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	6,50 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		
Altura máxima:	La existente	plantas = 3
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada grado 9 es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, así como de las determinaciones definidas en el Proyecto de Edificación, cuya Licencia fue concedida el 18 de Junio de 1986, y que ha concretado la ordenación.

- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 5 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Proyecto.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 10º **RD-10**

DEFINICION:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Avenida Iparralde, junto a Etxe-Txiki.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,90 m²/m²
Superficie máxima construida:	La existente (870 m²)

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (960 m²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		35 % (344 m²)
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	5 m
	- al fondo:	7 m
Separación entre la edificación:		
Altura máxima: 7 m		plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada grado 10 es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, así como de las determinaciones definidas en el Proyecto de Edificación, cuya Licencia fue concedida el 18 de Junio de 1986, y que ha concretado la ordenación.

- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 4 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Proyecto.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 11º **RD-11**

DEFINICION:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Andrearriaga, junto al nudo viario de Errotazar.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	1,33 m²/m²
Superficie máxima construida:	La existente (168 m²)

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		55 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	El existente
	- a laterales:	- - - -
	- al fondo:	El existente
Separación entre la edificación:		
Altura máxima:	La existente	plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada grado 11 es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba, así como de las determinaciones definidas en el Estudio de Alineaciones y Rasantes, aprobado definitivamente el 31 de Octubre de 1990, y que ha concretado la ordenación.

- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las parcelas privadas que alojan los edificios residenciales.

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 12º **RD-12**

DEFINICION:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Jaizubia.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,64 m²/m²
Superficie máxima construida:	La existente (1.068 m²)

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (1.660 m²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		La existente (65 %)
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	El existente
	- a laterales:	El existente
	- al fondo:	El existente
Separación entre la edificación:		
Altura máxima:	La existente	plantas = 2
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		La existente
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada grado 12 es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de un edificio por otro se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas de la ordenación donde se engloba.

- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 6 viviendas. La distribución actual de superficies por parcela coincide con la recogida en la Modificación de Elementos del Plan General en Jaizkibel, aprobada definitivamente el 25 de Enero de 1995.

CAPITULO 4.7.- PARCELAS DE RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 4.7.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo- 4.7.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta.

La parcelas RC podrán disponer de espacios no edificados anejos.

El perfil de edificación bajo rasante será de tres (3) plantas de sótano, remitiéndose al planeamiento pormenorizado la posible redefinición de determinaciones específicas más restrictivas, así como la regulación del perfil de edificación sobre rasante y de la ocupación en planta de las construcciones en subsuelo, caso de modificarse el estado actual.

Cuando las parcelas destinadas a Residencia Comunitaria dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado -habitual o de emergencia- a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente.

Artículo 4.7.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.7.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Residencia comunitaria** (En el caso de disponer de espacios no edificados anejos, podrá incluir como usos auxiliares los de depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupen la parcela).
- Usos autorizados.
  - **Vivienda.** (Su posible implantación deberá ser regulada por el planeamiento pormenorizado).
  - **Industriales.** (Como usos asimilados al de residencia colectiva de 1ª categoría exclusivamente., y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos).

    Terciarios. (En sus modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- y usos sanitarios y asistenciales, así como en las demás modalidades asimilables a los usos comerciales). Garaje. (Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).

· **Equipamiento** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales)

- Usos prohibidos:

· **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).

· **Terciarios.** (En sus variantes no autorizadas).

· **Rurales.**

· **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

· **Depósitos de gases licuados.** (En el caso de no disponer de espacios no edificados en la parcela)

Artículo 4.7.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Se asimilarán al régimen de las parcelas residenciales descritas en los capítulos precedentes, de acuerdo con la tipología de edificación correspondiente.

Artículo 4.7.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado** con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presentes ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero), y por el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.7.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
RC-01	**Egiluze**	34.400	2.678	7.740	8	3
RC-02	**Siervas de Jesús**	1.300	430	1.480	33	3

Artículo 4.7.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO:

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
RC-01	**Egiluze**	0,30 La modificación de las condiciones de edificación existentes implica la redacción del correspondiente Estudio de Detalle
RC-02	**Siervas de Jesús**	Edificabilidad existente

CAPITULO 4.8.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (RS)

Artículo 4.8.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.8.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza es aplicable a los espacios libres ajardinados y arbolados, o mayoritariamente pavimentados, de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación sobre rasante, permitiéndose el aprovechamiento bajo rasante.

Sobre rasante la edificación se admitirá exclusivamente en los casos de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta. Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.8.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.8.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Espacios libres**

    Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.

  - **Circulación peatonal**

- Usos autorizados:
  - **Terciarios:**

    Comerciales de 1ª categoria y otros usos terciarios, como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.

  - **Circulación rodada y aparcamiento:**

    En situación de preferencia para la circulación peatonal.

    Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

  - **Garaje:**

    Se implantará exclusivamente bajo rasante.

· **Equipamiento de Servicios Públicos:**

En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.

· **Centros de Infraestructuras de Servicios:**

Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

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

Artículo 4.8.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado con servidumbre de uso público en superficie.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presentes ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

CAPITULO 4.9.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (RK)

Artículo 4.9.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.9.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza es aplicable a los espacios libres ajardinados y arbolados, o mayoritariamente pavimentados de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación sobre rasante.

Sobre rasante la edificación se admitirá exclusivamente en los casos de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta. Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado.

Con el objeto de no considerar la computabilidad de las edificaciones bajo rasante, a los efectos de los establecido por este Plan General, los usos admitidos bajo rasante deberán estar asociados a los usos lucrativos de superficie ubicados en la parcela residencial (como garajes en proporción adecuada, trasteros, depósitos, zonas de maquinaria, etc.)

Artículo 4.9.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.9.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Espacios libres**

    Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.

  - **Circulación peatonal**

- Usos autorizados:
  - **Circulación rodada y aparcamiento:**

    En situación de preferencia para la circulación peatonal.

    Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

  - **Garaje:**

    De 2ª, 3ª y 4ª categoría. Se implantarán exclusivamente bajo rasante mediante autorización expresa del planeamiento pormenorizado.

· **Equipamiento de Servicios Públicos:**

En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.

· **Centros de Infraestructuras de Servicios:**

Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

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

Artículo 4.9.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

CAPITULO 4.10.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO (RL)

Artículo 4.10.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.10.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza es aplicable a los espacios libres ajardinados y arbolados, o mayoritariamente pavimentados, de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación.

Sobre rasante la edificación se admitirá exclusivamente en los casos de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta.

Artículo 4.10.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.10.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Espacios libres**

  Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.

  · **Circulación peatonal**

- Usos autorizados: · **Circulación rodada y aparcamiento:**

  En situación de preferencia para la circulación peatonal.

  Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

  · **Equipamiento de Servicios Públicos:**

  En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.

  · **Centros de Infraestructuras de Servicios:**

  Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

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

Artículo 4.10.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

CAPITULO 4.11.- INDUSTRIA EN PARCELA (IP)

Artículo 4.11.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.11.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas destinadas a la implantación de edificación industrial aislada, con una ocupación máxima del 65%, que deberán disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga.

El aprovechamiento se fija mediante la edificabilidad respecto a la parcela neta, definido para la totalidad de las parcelas industriales calificadas como IP.

Se establece un porcentaje de ocupación máxima y se define un polígono de movimiento resultante de aplicar los retranqueos a linderos.

Se define también el retranqueo mínimo al frente de parcela y el modo en que se realiza el cerramiento.

El volumen de la edificación se define por el polígono de movimiento, el porcentaje de ocupación y la altura máxima edificable.

Las condiciones estéticas se refieren especialmente a la unidad de los conjuntos edificados, para que la nueva edificación tenga en cuenta su entorno.

Las condiciones de la edificación, a efectos de subdivisión horizontal y vertical no incluida en los límites de superficie contemplados en la presente normativa, podrá ser modificada mediante la redacción del correspondiente P.E.R.I., el cual deberá establecer las condiciones definitivas de subdivisión de la edificación.

Artículo 4.11.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- Se establece una parcela mínima de 1500 m². Otras condiciones generales de parcelación se establecen en la Ficha Resumen de Normativa.

- En las áreas y ámbitos ya desarrollados, se entenderá consolidada, salvo definición expresa en contrario contenida en el presente documento, la parcelación existente. Se permite la subdivisión de la edificación industrial en lotes no menores de 750 m^2 a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, aunque y al objeto de no perder la relación de la edificación con la totalidad de la parcela, no se permitirá la subdivisión ni segregación de la misma.

  A los efectos de la mencionada subdivisión se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa.

2.- Tipología edificatoria

- Edificación industrial aislada en parcela, que deberán disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga.

- Se autoriza la disposición de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, y otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes.

- La ocupación de parcela bajo rasante no deberá sobresalir de la ocupación en planta del edificio principal.

3.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.

- En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

  Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aún cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

- Se autoriza la construcción de entreplantas o altillos, sólo cuando formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable. La superficie máxima de entreplanta no podrá exceder del 30 % de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

4.- Alineaciones y retiros

- La Ficha Resumen de Normativa definida para el grado de ordenanza establece las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de las condiciones de retiro establecidas.

- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 metros. La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.

- En las áreas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

6.- Altura de edificación

- La altura máxima de la edificación será de 10,50 m. tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres. En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá hasta un máximo de 15,00 m. de altura total de éstos.

- La altura libre mínima en naves o talleres de producción será de 4,00 m. En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,80 m. Esta altura se incrementará hasta 3,00 m. en áreas donde se puede prever gran concentración de personas (comedores, economatos,…), y en dependencias de superficie útil mayor de 70 m².

- Unicamente podrán construirse entreplantas o altillos, en las las condiciones establecidas en el epígrafe 3 del presente artículo, y en locales cuya altura libre no sea menor de 4.80 m. La altura libre mínima será de 2.40 m. en la parte baja, y de 2.25 m., en el altillo.

7.- Vuelos y retranqueos

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

8.- Cubiertas

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

9.- Construcciones auxiliares

- La implantación de construcciones auxiliares, con una ocupación máxima del 5% respecto de la parcela, en ningún caso se entenderán como independientes del edificio principal, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial.

Artículo 4.11.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.11.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Industria.** (En sus categorías 2ª y 3ª).

- Usos autorizados: · **Industria.** (En sus categorías 4ª y 5ª).

  En la segunda de las categorías la autorización se remite al planeamiento pormenorizado correspondiente. En tal caso, el citado planeamiento deberá establecer de manera expresa las medidas correctoras necesarias. Su condiciones generales de implantación serán las misma que las de las industrias de 4ª categoría.

  · **Vivienda:**

  Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela -de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una vivienda por parcela.

  · **Terciarios:**

  - Comerciales. (De categorías 2ª, 3ª y 4ª con carácter general, de 5ª, cuando lo autorice expresamente el planeamiento pormenorizado correspondiente, en las condiciones establecidas para las industrias de 4ª categoría).

  - Oficinas. (Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa).

  - Hoteleros. (Cuando lo autorice expresamente el planeamiento pormenorizado. Se asimilarán a los efectos de sus condiciones de implantación a las industrias de 4ª categoría).

  - Recreativos. (En las mismas condiciones que los usos comerciales, tomando como referencia para su clasificación la superficie utilizada. Las salas de fiestas, sin embargo, se considerarán en todos los casos, a los efectos de la regulación de su implantación como usos comerciales de 4ª categoría).

  - Garaje. (En todas sus categorías y variantes).

  · **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).

- Usos prohibidos: · **Residenciales.** (Los que no se autorizan expresamente).

  · **Terciarios.** (Los que no se autorizan expresamente).

- **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades que den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).

Artículo 4.11.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial.

Artículo 4.11.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado**. (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.11.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza IP, Industria en Parcela, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: INDUSTRIA EN PARCELA **IP**

DEFINICION:

Edificación aislada de uso característico industrial sobre parcela independiente donde se disponen los usos productivos.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	1,30 m²/m²
Superficie máxima construida:	- - - -

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	1500 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		65 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		5 %
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	5 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 5 m
Altura máxima: 10,5 m		plantas = 3
Garajes:		SI
Vuelos:		1,50 m
Pendiente cubiertas:		máx. 75 % (para cubierta dentada)
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La altura máxima podrá ser de 15 m. en el caso de naves industriales especiales.
- La edificación podrá adosarse a uno de los laterales de la parcela cuando se trate de edificación adosada o pareada de proyecto unitario, o cuando la edificación colindante sea ya medianera. Las marquesinas y aleros podrán tener un vuelo máximo de tres metros.

CAPITULO 4.12.- INDUSTRIA COLECTIVA (IC)

Artículo 4.12.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.12.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza corresponde a la situación de industrias, talleres y almacenes que ocupan módulos o secciones de un edificio construido previamente que actúa como contenedor. Comparte pues, criterios de ordenación con lo que se ha venido en llamar industria nido o naves industriales.

Es importante, y específico de esta Ordenanza, regular las condiciones de implantación del edificio contenedor, los accesos organizados de forma unitaria, los aparcamientos comunes, la publicidad, etc.

Las condiciones de aprovechamientos, se definen mediante el grafiado de alturas y alineaciones en los planos correspondientes.

Cuando se aplique esta Ordenanza tanto en suelos consolidados como no edificados será necesario reflejar la alineación de los edificios contenedores así como su altura.

La implantación de los edificios está señalada por las condiciones de ocupación en planta, y con carácter general, se fija una altura de los mismos de 10,5 m.

La composición de los edificios tenderá a la unificación compositiva de los mismos, procurando la sencillez del diseño de las fachadas y la fuerza constructiva de los contenedores que no deben reflejar la diversidad interna de usos.

Esta es una ordenanza de consolidación de la edificación actual, por lo que cualquier modificación de los parámetros de edificación existentes, no contemplados en la presente normativa, se deberá realizar a través del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Artículo 4.12.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- En las áreas y ámbitos sujetos a intervenciones de nuevo desarrollo, la parcelación será la definida en el plano de calificación pormenorizada del presente documento.

- En las áreas y ámbitos ya desarrollados, la Ordenanza correspondiente recoge con carácter informativo la parcelación existente. Dicha parcelación se considerará normativa a todos los efectos, en los casos en los que se recogen las determinaciones al respecto del planeamiento anteriormente vigente, o, cuando se compruebe su coincidencia básica con la realidad registral.

- Se permite la subdivisión horizontal y vertical del edificio contenedor en lotes no menores de 250 m^2. A los efectos de la mencionada subdivisión se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa.

2.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

- En los casos de parcelas sujetas a intervenciones de nueva edificación, el aprovechamiento asignado se regula mediante la localización del volumen y el señalamiento de alineaciones y alturas en los planos correspondientes.

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

- En todos los casos, se autoriza la construcción de entreplantas o altillos, sólo cuando formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable. La superficie máxima de entreplanta no podrá exceder del 30 % de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

3.- Alineaciones

Las alineaciones de edificación se definen en cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

4.- Perfil de edificación

Se define gráficamente para cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

5.- Alturas

En los casos de parcelas sujetas a intervenciones de nueva edificación, y aunque desde la presente normativa se fija una altura máxima de la edificación, ésta podrá ser modificada con el criterio de adecuación a las edificaciones colindantes.

En los casos de parcelas ya edificadas, se consolidan con carácter general las alturas de edificación de las construcciones existentes.

- Con carácter general la altura máxima de la edificación será de 10,50 m. tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres. En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá hasta un máximo de 15,00 m. de altura total de éstos.

- La altura libre mínima en naves o talleres de producción será de 4,00 m. En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,80 m. Esta altura se incrementará hasta 3,00 m. en áreas donde se puede prever gran concentración de personas (comedores, economatos,…), y en dependencias de superficie útil mayor de 70 m².

- Unicamente podrán construirse entreplantas o altillos, en las las condiciones establecidas en el epígrafe 2 del presente artículo, y en locales cuya altura libre no sea menor de 4.80 m. La altura libre mínima será de 2.40 m. en la parte baja, y de 2.25 m., en el altillo.

6.- Vuelos y retranqueos

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

7.- Cubiertas

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

Artículo 4.12.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.12.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Industria.** (En sus categorías 2ª y 3ª).

- Usos autorizados: · **Industria.** (En sus categorías 4ª y 5ª).

  En la segunda de las categorías la autorización se remite al planeamiento pormenorizado correspondiente. En tal caso, el citado planeamiento deberá establecer de manera expresa las medidas correctoras necesarias. Su condiciones generales de implantación serán las misma que las de las industrias de 4ª categoría.

  · **Vivienda:**

  Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela -de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una vivienda por parcela.

  · **Terciarios:**

  - Comerciales. (De categorías 2ª, 3ª y 4ª con carácter general, de 5ª, cuando lo autorice expresamente el planeamiento pormenorizado correspondiente, en las condiciones establecidas para las industrias de 4ª categoría).

  - Oficinas. (Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa).

  - Hoteleros. (Cuando lo autorice expresamente el planeamiento pormenorizado. Se asimilarán a los efectos de sus condiciones de implantación a las industrias de 4ª categoría).

  - Recreativos. (En las mismas condiciones que los usos comerciales, tomando como referencia para su clasificación la superficie utilizada. Las salas de fiestas, sin embargo, se

considerarán en todos los casos, a los efectos de la regulación de su implantación como usos comerciales de 4ª categoría).

- Garaje. (En todas sus categorías y variantes).

· **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).

- Usos prohibidos:

· **Residenciales.** (Los que no se autorizan expresamente).

· **Terciarios.** (Los que no se autorizan expresamente).

· **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades que den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).

Artículo 4.12.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial.

Artículo 4.12.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado**. (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.12.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Ficha resumen de la Ordenanza IC, Industria Colectiva, la cual se complementa con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: INDUSTRIA COLECTIVA **IC**

DEFINICION:

Edificación contenedora de industrias, talleres y almacenes que ocupan módulos o secciones del mismo sobre una parcela común.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:		Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	Definidos sobre plano
	- a laterales:	Definidos sobre plano
	- al fondo:	Definidos sobre plano
Separación entre la edificación:		Definida sobre plano
Altura máxima: La existente		plantas = Definidas sobre plano
Garajes:		SI
Vuelos:		1,50 m
Pendiente cubiertas:		máx. 75 % (para cubierta dentada)
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Las marquesinas y aleros podrán tener un vuelo máximo de tres metros.

CAPITULO 4.13.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE USOS TERCIARIOS DIVERSOS (Espectáculos, gasolineras, oficinas, transporte, Terciario sin definir).

Artículo 4.13.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.13.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente

Artículo 4.13.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.13.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.13.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Terciarios**. (En cualquiera de sus modalidades. El planeamiento pormenorizado podrá establecer o restringir alguna o algunas de dichas modalidades como uso característico).
- Usos autorizados:
  - **Vivienda.** (Deberá ser autorizado para cada parcela por el planeamiento pormenorizado correspondiente).
  - **Industriales.** (De 1ª y 2ª categorías).
  - **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades con excepción de la de servicios públicos en sus modalidades asimilables a los usos industriales).
  - **Centros de transformación de energía eléctrica.**
- Usos prohibidos:
  - **Residenciales**
  - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas de forma expresa)
  - **Rurales.**

- **Equipamiento de servicios públicos.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales).

Artículo 4.13.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.13.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado**. (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.13.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL (USOS TERCIARIOS DIVERSOS)

TG.- Terciario de Gasolineras

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TG-01	**Ventas 1**	6.440	293	512	5	1
TG-02	**Ventas 2**	2.720	50	50	2	1
TG-03	**Avda. Iparralde**	720	50	50	7	1
TG-04	**Avda. Navarra**	1.075	60	60	6	1
TG-05	**Zaisa 2**	1.350	78	78	5,6	1

TO.- Terciario de Oficinas

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TO-01	**Central de Datos**	5.160	900	1.800	17	2

Artículo 4.13.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO (USOS TERCIARIOS DIVERSOS)

TG.- Terciario de Gasolineras

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
TG-01	**Ventas 1**	0,10
TG-02	**Ventas 2**	0,10
TG-03	**Avda. Iparralde**	0,10
TG-04	**Avda. Navarra**	0,10
TG-05	**Zaisa 2**	0,10

TO.- Terciario de Oficinas

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
TO-01	**Central de Datos**	- Aprovechamiento regulado mediante el grafiado en planos (900 m2 en dos plantas), que se corresponde con las determinaciones y aprovechamiento definidos en la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de 1965 en Jaizkibel, la cual fue aprobada definitivamente el 25 de Enero de 1995.

CAPITULO 4.14.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE GARAJE, USO EXCLUSIVO.

Artículo 4.14.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.14.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, o en su caso, remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente.

Artículo 4.14.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.14.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.14.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Garaje.** (En sus categorías 3ª y 4ª, en cualquiera de sus modalidades -uso público y uso privado-).

- Uso autorizados: · Podrán autorizarse por el planeamiento pormenorizado usos industriales de 1ª y 2ª categorías, así como de 3ª en su modalidad de estaciones de servicio; usos comerciales de 1ª y 2ª categorías; usos de equipamiento comunitario y usos de infraestructuras de servicios, compatibles con el uso característico.

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

Artículo 4.14.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.14.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· **Dominio privado**. (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan por el planeamiento pormenorizado)

Artículo 4.14.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TK-01	**Edificio de Garajes**	714	714	2.142	100	3

Artículo 4.14.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
TK-01	**Edificio de Garajes**	Aprovechamiento regulado mediante el grafiado en planos

CAPITULO 4.15.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE USOS COMERCIALES DIVERSOS (Comercial y Grandes Superficies).

Artículo 4.15.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.15.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente.

Artículo 4.15.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.15.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.15.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Comercial.** (En sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. Se remite al planeamiento pormenorizado el establecimiento de las regulaciones específicas al respecto, así como la definición, en su caso, de alguna o algunas de dichas categorías como uso característico, o, la restricción de la posibilidad de implantación de algunas de ellas).
- Usos autorizados:
  - **Industriales.** (1ª y 2ª categorías, así como de 3ª en las modalidades de unidades de suministro de combustible y estaciones de servicio).
  - **Terciarios.** (Otras modalidades. Serán reguladas de manera específica para cada zona o parcela). Garaje. (En todas sus categorías. Su implantación deberá ser objeto para cada zona o parcela).
  - **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades con excepción de la de servicios públicos en sus modalidades asimilables a los usos industriales).
  - **Centros de transformación de energía eléctrica.**

- Usos prohibidos.
  - **Residenciales**
  - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas de forma expresa).
  - **Rurales.**
  - **Equipamiento de servicios públicos.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales).

Artículo 4.15.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.15.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado**. (con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas y en el planeamiento pormenorizado correspondiente).

Artículo 4.15.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TC-01	**Comercial Jaizkibel**	19.817	0	0	0	0
TC-02	**Tiendas Puente Santiago**		Alineaciones y Rasantes			
TC-03	**Calle Navegantes**	201	201	201	100	1
TC-04	**Tiendas en Behobia**	1.328	1.328	1.328	100	1

* En virtud del Proyecto de Expropiación realizado en su día, el suelo calificado como TC-04, incluso el no edificado, es propiedad del Estado Español.

Artículo 4.15.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
TC-01	**Comercial Jaizkibel**	- Aprovechamiento de 400 m2, que se corresponde con las determinaciones y aprovechamiento definidos en la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de 1965 en Jaizkibel, la cual fue aprobada definitivamente el 25 de Enero de 1995.
TC-02	**Tiendas Puente Santiago**	Aprovechamiento regulado mediante el grafiado en planos
TC-03	**Calle Navegantes**	Aprovechamiento regulado mediante el grafiado en planos
TC-04	**Tiendas en Behobia**	Aprovechamiento regulado mediante el grafiado en planos

CAPITULO 4.16.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE HOSTELERIA

Artículo 4.16.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.16.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente.

Artículo 4.16.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.16.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.16.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Hotelero.** (En todas sus modalidades)
- Usos autorizados:
  - **Comerciales.** (De 2ª, 3ª y 4ª categorías).
  - **Terciarios** (Otras modalidades diferentes del uso característico). (Se remite al planeamiento pormenorizado la posibilidad de autorizar su implantación). Garaje. (En todas su categorías. Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).
  - **Equipamiento comunitario** (En todas sus modalidades con excepción de la de servicios públicos en sus variantes asimilables a los usos industriales).
  - **Centros de transformación de energía eléctrica.**
- Usos prohibidos:
  - **Residenciales.**
  - **Industriales.** (Salvo las categorías asimiladas a Usos comerciales).
  - **Rurales.**
  - **Equipamiento de servicios públicos.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales).

Artículo 4.16.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.16.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado**. (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero del presente documento y en el planeamiento pormenorizado correspondiente).

Artículo 4.16.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TH-01	**Hotel Alcázar**	2.860	876	2.060	31	4
TH-02	**Hotel Urdanibia**	13.500	1.315	5460	10	3+BC

Artículo 4.16.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
TH-01	**Hotel Alcázar**	0,80 La modificación de las condiciones de edificación existentes implica la redacción del correspondiente Estudio de Detalle
TH-02	**Hotel Urdanibia**	Edificabilidad existente

CAPITULO 4.17.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. AUTOPISTA (VA), VIARIO INTERURBANO (VI).

En virtud de las facultades y competencias reconocidas al territorio histórico, cuando corresponda, será de aplicación el régimen jurídico privativo regulado por la Norma Foral 17/1994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipúzkoa.

Artículo 4.17.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.17.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones aisladas destinadas a los usos auxiliares de las autopistas, autorizados por la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.17.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.17.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Circulación rodada**

- Usos autorizados: · Usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras autorizados por la legislación sectorial aplicable -áreas de conservación y explotación; estaciones de servicio de combustible; áreas de aparcamiento y descanso; básculas de pesaje; puestos de socorro y otros-.

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

Artículo 4.17.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

· **Dominio público.** (Ministerio de Obras Públicas Transporte, Dpto. de Carreteras y Transportes- Diputación Foral de Gipúzkoa- , Gobierno de Navarra, Ayuntamiento de Irún, según los casos).

Asimismo, las zonas de dominio público de las carreteras y, en concreto, sus taludes, terraplenes y demás elementos definidos en el artículo 8 de la Norma Foral 17/1994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipúzkoa, forman parte de y tienen la calificación de Sistema General Viario.

CAPITULO 4.18.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE (VE), VIARIO URBANO LOCAL (VL).

En virtud de las facultades y competencias reconocidas al territorio histórico, cuando corresponda, será de aplicación el régimen jurídico privativo regulado por la Norma Foral 17/1994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipúzkoa.

Artículo 4.18.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.18.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser regladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.

Artículo 4.18.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.18.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Circulación rodada.**
- Usos autorizados:
  - **Aparcamiento**
  - **Circulación peatonal**
  - Garaje. (De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado).
  - **Centros de infraestructuras de servicios** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
  - Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
- Usos prohibidos:
  - Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.18.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- **Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).

CAPITULO 4.19.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. ESPACIO LIBRE AJARDINADO ASOCIADO A VIARIO (VJ).

Artículo 4.19.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.19.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser reguladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esa condiciones.

Artículo 4.19.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.19.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Protección de viario**

- Usos autorizados: · **Terciarios:**

  - Usos comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

  - Otros usos terciarios. (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).

  · **Equipamiento de servicios públicos** (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).

  · **Centros de infraestructuras de servicios.** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).

  · Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

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

Artículo 4.19.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

· **Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).

CAPITULO 4.20.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO APARCAMIENTO (VP).

Artículo 4.20.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.20.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser reguladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

Artículo 4.20.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.20.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Estacionamiento de vehículos**.

- Usos autorizados: · **Terciarios:**

  - Usos comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
  - Otros usos terciarios. (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).

  · **Equipamiento de servicios públicos** (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).

  · **Centros de infraestructuras de servicios.** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).

  · Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

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

Artículo 4.20.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

· **Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).

CAPITULO 4.21.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO PRIVADO (VK).

Artículo 4.21.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.21.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser regladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.

Artículo 4.21.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.21.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Circulación rodada.**
- Usos autorizados:
  - **Aparcamiento**
  - **Circulación peatonal**
  - Garaje. (De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado).
  - **Centros de infraestructuras de servicios** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
  - Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
- Usos prohibidos:
  - Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.21.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en el Capítulo 3.7 del Título Tercero del presente documento y en el planeamiento pormenorizado correspondiente).

CAPITULO 4.22.- COMUNICACIONES FERROVIARIAS. VIAS FERREAS (FV)

Artículo 4.22.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.22.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Construcciones vinculadas a los usos ferroviarios en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en su caso, con las determinaciones contenidas en el planeamiento que se pudiera desarrollar.

En todo caso, la reestructuración de las playas de vías existentes en el término municipal, así como la elaboración de la propuesta de intermodalidad de medios de transporte deberán de realizarse a través de la correspondiente o correspondientes modificaciones del planeamiento general y no simplemente mediante un plan especial.

Artículo 4.22.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.22.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Ferroviario.**

- Usos prohibidos: · Todos con excepción del característico.

Artículo 4.22.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- Red Renfe: · Dominio público. (Ministerio de Obras Públicas y Transportes).
- Red Eusko Trenbideak: · Dominio público. (Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

CAPITULO 4.23.- COMUNICACIONES FERROVIARIAS. ESTACIONES (FE)

Artículo 4.23.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.23.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en su caso, con las determinaciones contenidas en el planeamiento pormenorizado que se pudiera desarrollar.

Artículo 4.23.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.23.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

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

Artículo 4.23.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- Red Renfe: · Dominio público. (Ministerio de Obras Públicas y Transportes).
- Red Eusko Trenbideak: · Dominio público. (Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

CAPITULO 4.24.- CAUCES FLUVIALES. PARCELAS CARACTERISTICAS EN ZONAS C (CC, CF, CR)

Artículo 4.24.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.24.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Sobre rasante se autoriza la implantación de construcciones provisionales de servicio e interés público.

Bajo y sobre rasante se autoriza la implantación de construcción e instalaciones vinculadas a las redes de saneamiento y abastecimiento de agua, y otras permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

Dado su carácter de sistemas generales, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el apartado correspondiente referido a la Calificación Global de Cauces Fluviales.

Artículo 4.24.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.24.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Cauce fluvial.**

- Usos autorizados: · Los permitidos por la legislación sectorial. El régimen de uso de las áreas de protección de cauces coincide con el establecido para cada clase de suelo afectado por esta protección, aplicándose en cada caso el régimen establecido para la categoría o calificación del suelo correspondiente, y contemplando las disposiciones definidas para cada caso en la legislación sectorial aplicable.

- Usos prohibidos: · Todos con excepción de los autorizados.

Artículo 4.24.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

· **Dominio público.** (Comunidad Autónoma del País Vasco).

CAPITULO 4.25.- ESPACIOS LIBRES (LP, LJ, LL, LK)

Artículo 4.25.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.25.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

Artículo 4.25.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.25.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Espacios libres urbanos.** (En los casos que la legislación urbanística lo determina el planeamiento pormenorizado deberá definir la modalidad específica de uso asignada - parque, espacio libre, jardines, áreas recreativas o, espacios libres peatonales-).
  - **Circulación peatonal.**
  - **Carril-bici.**
- Usos autorizados:
  - **Terciarios:**
    - Comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
    - Otros usos terciarios (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).
  - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres, que serán autorizados de manera particularizada para cada Area).
  - **Circulación rodada** y **aparcamiento.** (En situación de preferencia para la circulación peatonal).
  - **Garaje.** (De 3ª y 4ª Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento o calificación pormenorizados).
  - **Equipamiento de servicios públicos.** (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).

· **Centros de infraestructuras de servicios** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).

· Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

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

Artículo 4.25.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:

· **Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún).

En los Espacios Libres con aprovechamiento bajo rasante (LK), se remite al Planeamiento pormenorizado el Régimen General de Dominio- público o privado y las condiciones de Titularidad del **subsuelo**, manteniéndose en todo caso **el dominio público de la superficie.**

CAPITULO 4.26.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 4.26.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.26.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente.

La modificación de las condiciones actuales de edificación, deberá ser contemplada mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 4.26.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.26.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.26.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Usos característicos:
  - **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades existentes, y, en su caso, en las que establezca el planeamiento pormenorizado correspondiente).

    Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos característicos de una parcela, podrán implantarse en ella otras modalidades diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos suficientes de utilidad pública o interés social.

- Usos autorizados:
  - **Vivienda.** (Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico- Dos (2) viviendas).
  - **Usos terciarios.** (Los que eventualmente se autoricen, o, en su caso el planeamiento pormenorizado, por ser manifiestamente compatibles y complementarios del uso característico). Garaje. (En todas sus categorías. Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).
  - **Centros de las redes de servicios.**

- Usos prohibidos:
  - **Vivienda.** (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autoriza).
  - **Industriales.**
  - **Terciarios.** (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

Artículo 4.26.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.26.3.- REGIMEN DE DOMINIO

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

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

Artículo 4.26.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL:

EA.- Equipamiento Asistencial

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
EA-01	**Hogar Jubilado**	609	290	871	48	3
EA-02	**Guardería municip.**	2.000	1.260	1.260	63	1
EA-03	**Residen. Mendibil**	3.795	914	3.064	24	4

EC.- Equipamiento Cultural

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
EC-01	**Palacio Urdanibia**	19.800	712	1.522	4	2
EC-02	**Palacio Ducoureau**	397	397	1.157	100	3
EC-03	**"La Sindical"**	870	280	1.122	32	4
EC-04	**Villa Mª Luisa**	16.825	388	998	2	3
EC-05	**Ikust Alaia**	3.173	560	1.454	18	3
EC-06	**Euskaltegi**	375	375	1.125	100	3
EC-07	**Martindocenea**	437	437	1.311	100	3
EC-08	**Larramendiarena**	828	217	631	26	3

ED.- Equipamiento Deportivo Público

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
ED-01	**Colegio Elatzeta**	4.300	0	0	0	0
ED-02	**Frontón Ventas**	1.430	0	0	0	0
ED-03	**Hípica**	30.500	318	318	1	1
ED-04	**Parque Jaizubia**	34.260	0	0	0	0
ED-05	**Polideport. Artaleku**	9.495	6.597	13.194	69	2
ED-06	**Frontón Uranzu**	1.800	1.800	1.800	100	1
ED-07	**Artía**	20.880	0	0	0	0
ED-08	**Stadium Gal**	22.620	1.136	2.921	5	2
ED-09	**Santiagotarrak**	2.375	1.163	1.163	49	1
ED-10	**Frontón Lapice**	5.200	0	0	0	0

EE.- Equipamiento Escolar Público

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número de Plantas
EE-01	**Ikastola Txingudi**	8.300	2.520	3.060	30	1
EE-02	**Colegio Anaka**	9.135	2.618	4.427	29	2
EE-03	**Ikastola Anaka**	1.260	363	690	29	2
EE-04	**Escuela Anaka**	734	200	400	27	2
EE-05	**I.F.P. Plaiaundi**	14.800	2.640	6.343	18	2
EE-06	**Colegio Jaizkibel**	6.704	1.396	4.307	21	3
EE-07	**Instituto Pío Baroja**	8.732	1.527	5.966	17	4
EE-08	**I.F.P. Bidasoa**	3.572	927	4.635	26	5
EE-09	**Colegio Belascoenea**	3.660	955	2.865	26	3
EE-10	**Preescolar Belascoenea**	1.622	444	888	27	2
EE-11	**Parvulario Larreaundi**	814	580	580	71	1
EE-12	**Escolar Larreaundi**	1.150	180	180	16	1
EE-13	**Colegio Santa Elena**	13.550	1.168	3.504	9	3
EE-14	**Colegio Dumboa**	10.798	1.447	4.045	13	3
EE-15	**Ikastola Toki-Alai**	4.340	764	764	18	1
EE-16	**Escuela Pública Ibarla**	1.121	306	565	27	2
EE-17	**Colegio Gazteluzahar**	6.480	1.081	3.213	17	3
EE-18	**Preescolar Behobia**	900	376	752	42	2
EE-19	**Escolar Behobia**	2.600	668	1.336	26	2
EE-20	**E.P.A. Lapice**	3.120	339	678	11	2
EE-21	**Colegio Siux**	15.000	1.763	4.239	12	2

EI.- Equipamiento Institucional

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EI-01	**Instituto Inmigración**	2.550	1.398	3.717	55	3
EI-02	**Ertzaina**	3.840	800	2.400	21	3
EI-03	**Guardia Civil**	7.200	1.640	10.808	23	7
EI-04	**Policia Nacional**	1.190	632	1.392	53	3
EI-05	**Matadero**	2.200	1.068	1.348	49	2
EI-06	**Antiguo Hospital**	14.765	4.297	6.309	29	2

EM.- Equipamiento Sanitario Público

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EM-01	**Cruz Roja**	333	333	1.665	100	5
EM-02	**Ambulatorio**	1.426	522	2.089	37	4
EM-03	**Centro de Salud**	2.760	659	1.977	24	3

ER.- Equipamiento Religioso

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número De Plantas
ER-01	**Iglesia c/. Andrearriaga**	780	191	191	24	1
ER-02	**Iglesia Plaza Arbiun**	2.752	728	728	26	1
ER-03	**Iglesia Anaka**	2.092	585	1.170	28	1
ER-04	**San Gabriel**	3.114	1.605	5.772	52	4
ER-05	**Iglesia del Juncal**	11.775	1.653	1.899	14	1
ER-06	**Santa Elena**	160	49	49	31	1
ER-07	**Ermita Santa Elena**	710	240	240	34	1
ER-08	**Igles. c/Arturo Campión**	1.836	1836	2.848	100	2
ER-09	**Igles. c/Virgen Milagros**	715	295	295	41	1
ER-10	**Igles. c/Dario Regoyos**	561	561	561	100	1
ER-11	**Iglesia en Behobia**	800	235	235	29	1

EP.- Equipamiento Escolar Privado

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EP-01	**Dot. Escolar Jaizkibel**	9.040	0	0	0	0
EP-02	**San Vicente Paul**	2.018	975	2.595	48	3
EP-03	**Erain Txiki**	1.505	284	758	19	3
EP-04	**Colegio El Pilar**	22.920	3.693	12.291	16	4
EP-05	**La Salle c/.San Marcial**	3.160	1.265	3.829	40	4
EP-06	**La Salle Profesional**	32.500	5.082	15.620	16	4
EP-07	**Parvulario Sta. Teresa**	3.002	465	897	15	2
EP-08	**Colegio Erain**	48.061	3.300	4.237	7	2

ES.- Equipamiento de Servicios Públicos

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número De Plantas
ES-01	**Bomberos**	11.080	1.144	1.144	10	1
ES-02	**Lazareto agropecuario**	11.560	1.381	1.618	12	1
ES-03	**Tanatorio**	4.075	800	1.600	20	2
ES-04	**Mercado Uranzu**	720	702	1.404	100	2
ES-05	**Palacio de Justicia**	2.961	1.739	3.670	59	3

EX.- Equipamiento Sin Definir

	Establecimiento	Sup. Calific. m^2	Sup. Ocup. m^2	Sup. Constr. m^2	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EX-01	**Calle Descarga**	1.750	212	212	12	1

Artículo 4.26.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD:

EA.- Equipamiento Asistencial

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
EA-01	**Hogar Jubilado**	Regulado mediante el grafiado en planos
EA-02	**Guardería municip.**	0,65
EA-03	**Residen. Mendibil**	0,80

EC.- Equipamiento Cultural

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
EC-01	**Palacio Urdanibia**	0,10 La edificabilidad definida incluye las edificaciones existentes. Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.
EC-02	**Palacio Ducoureau**	Volumen consolidado grafiado en planos
EC-03	**"La Sindical"**	2,00
EC-04	**Villa Mª Luisa**	0,30 La edificabilidad definida incluye la edificación existente.
EC-05	**Ikust Alaia**	0,60
EC-06	**Euskaltegi**	Volumen consolidado grafiado en planos
EC-07	**Martindocenea**	Volumen consolidado grafiado en planos
EC-08	**Larramendiarena**	1,00

ED.- Equipamiento Deportivo Público

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
ED-01	**Colegio Elatzeta**	0,60
ED-02	**Frontón Ventas**	Regulado mediante el grafiado en planos
ED-03	**Hípica**	0,10
ED-04	**Parque Jaizubia**	0,10
ED-05	**Polideport. Artaleku**	Regulado mediante el grafiado en planos
ED-06	**Frontón Uranzu**	Regulado mediante el grafiado en planos
ED-07	**Artía**	0,10
ED-08	**Stadium Gal**	0,20
ED-09	**Santiagotarrak**	0,80
ED-10	**Frontón Lapice**	0,60

EE.- Equipamiento Escolar Público

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
EE-01	**Ikastola Txingudi**	0,60
EE-02	**Colegio Anaka**	0,60
EE-03	**Ikastola Anaka**	0,60
EE-04	**Escuela Anaka**	0,60
EE-05	**I.F.P. Plaiaundi**	Incluido en el Ambito 4.1.02
EE-06	**Colegio Jaizkibel**	0,80
EE-07	**Instituto Pío Baroja**	0,80
EE-08	**I.F.P. Bidasoa**	1,40
EE-09	**Colegio Belascoenea**	0,80
EE-10	**Preescolar Belascoenea**	0,60
EE-11	**Parvulario Larreaundi**	0,80
EE-12	**Escolar Larreaundi**	0,60
EE-13	**Colegio Santa Elena**	0,60
EE-14	**Colegio Dumboa**	0,60
EE-15	**Ikastola Toki-Alai**	0,60
EE-16	**Escuela Pública Ibarla**	0,60
EE-17	**Colegio Gazteluzahar**	Incluido en el Ambito 8.1.07
EE-18	**Preescolar Behobia**	0,80
EE-19	**Escolar Behobia**	0,60
EE-20	**E.P.A. Lapice**	0,60
EE-21	**Colegio Siux**	0,60

EI.- Equipamiento Institucional

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
EI-01	**Instituto Inmigración**	1,60
EI-02	**Ertzaina**	0,80
EI-03	**Guardia Civil**	1,60
EI-04	**Policia Nacional**	1,60
EI-05	**Matadero**	0,80
EI-06	**Antiguo Hospital**	0,80

EJ.- Equipamiento Deportivo Privado

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
EJ-01	**Golf**	0,002
EJ-02	**Poblado Urbanibia**	0,002

EM.- Equipamiento Sanitario Público

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
EM-01	**Cruz Roja**	Regulado mediante el grafiado en planos
EM-02	**Ambulatorio**	1,60
EM-03	**Centro de Salud**	0,80

ER.- Equipamiento Religioso

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
ER-01	**Iglesia c/. Andrearriaga**	0,60
ER-02	**Iglesia Plaza Arbiun**	0,60
ER-03	**Iglesia Anaka**	0,60
ER-04	**San Gabriel**	Volumen consolidado grafiado en planos
ER-05	**Iglesia del Juncal**	Volumen consolidado grafiado en planos. Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.
ER-06	**Santa Elena**	Volumen consolidado grafiado en planos. Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.
ER-07	**Ermita Santa Elena**	Volumen consolidado grafiado en planos
ER-08	**Igles. c/Arturo Campión**	Volumen consolidado grafiado en planos
ER-09	**Igles. c/Virgen Milagros**	0,60
ER-10	**Igles. c/Dario Regoyos**	Volumen consolidado grafiado en planos
ER-11	**Iglesia en Behobia**	Incluido en el Ambito 8.3.01

EP.- Equipamiento Escolar Privado

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
EP-01	**Dot. Escolar Jaizkibel**	0,01
EP-02	**San Vicente Paul**	1,40
EP-03	**Erain Txiki**	0,60
EP-04	**Colegio El Pilar**	0,60
EP-05	**La Salle c/.San Marcial**	1,40
EP-06	**La Salle Profesional**	0,60
EP-07	**Parvulario Sta. Teresa**	0,60
EP-08	**Colegio Erain**	0,20

ES.- Equipamiento de Servicios Públicos

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
ES-01	**Bomberos**	0,20
ES-02	**Lazareto agropecuario**	Incluido dentro del Sistema General Ferroviario.
ES-03	**Tanatorio**	0,40
ES-04	**Mercado Uranzu**	Regulado mediante el grafiado en planos
ES-05	**Palacio de Justicia**	Regulado mediante el grafiado en planos

EX.- Equipamiento Sin Definir

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m^2/ m^2
EX-01	**Calle Araba**	0,60
EX-02	**Calle Descarga**	0,60

CAPITULO 4.27.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS

Artículo 4.27.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.27.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Edificación regulada por las condiciones generales que en cada caso defina la legislación sectorial aplicable, y, por las condiciones particulares que, en su caso, establezca el planeamiento pormenorizado correspondiente.

Artículo 4.27.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.27.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Centros de las redes de servicios.**(En la modalidad que establece la calificación pormenorizada, y, en su caso, el planeamiento pormenorizado correspondiente).

- Usos autorizados y prohibidos: · Todos los demás.

Artículo 4.27.3.- REGIMEN DE DOMINIO

El régimen general de dominio -público o privado- y las condiciones de titularidad de la parcela serán los ya definidos, y, en su caso, serán establecidos por el planeamiento pormenorizado correspondiente en función del uso específico asignado y de lo establecido al respecto por la legislación sectorial aplicable.

TITULO QUINTO

ORDENANZAS APLICABLES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 5.1.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.1.1.-Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en Suelo No Urbanizable

1.- La implantación y ejercicio de los usos urbanísticos y la edificación en Suelo No Urbanizable se ajustará en todo caso al régimen general de uso y edificación para las zonas de uso global así clasificadas, que se establece en el Título Primero del presente documento.

2.- Asimismo las edificaciones y construcciones que se implanten en Suelo No Urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural, establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo, y disposiciones concordantes, que se desarrolla en el articulado del presente capítulo.

Artículo 5.1.2.- Adaptación de las edificaciones al ambiente rural

1.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones:

- Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones rurales tradicionales existentes en el Término Municipal. Deberán responder a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 o 4 aguas, y con una pendiente máxima de 40 %. A tal efecto, se prohiben expresamente las soluciones amansardadas.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

  · Perfil de edificación..... PB + 1
  · Altura de edificación ..... 6.00 m.

  (Estas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas directamente a usos rurales o de infraestructuras de servicios, que, por requisitos funcionales ineludibles, deban superarla).

  · Longitud máxima:

  . Usos no rurales:..... 30.00 m
  . Usos rurales y usos asimilados:..... 50.00 m

· Ocupación en planta máxima (Por edificación):

. Usos no rurales ..... 600.00 m²
. Usos rurales y usos asimilados: ..... 900.00 m²

· Superficie de techo edificable máxima
(Por edificación): ..... 900 m²(t)

2.- Condiciones respecto al tratamiento exterior de las edificaciones:

- Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica de color rojo, en cualquiera de sus variedades, prohibiéndose expresamente la utilización de pizarra, o la de losetas de acabado similar.

- Como materiales de fachada se utilizarán preferentemente el revoco pintado y las sillerías de caliza o arenisca, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón visto.

- El Ayuntamiento, previo informe técnico al respecto, podrá rechazar la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

3. Condiciones de urbanización:

- Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y de las que se destinen a infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria -deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en el artículo 5.1.5. de la presente Normativa -abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de electricidad.

- Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento, en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en su caso, a las redes generales -viaria y de servicios urbanos- cuya capacidad resultara insuficiente para la implantación de determinados usos no rurales establecida.

4.- Condiciones de tratamiento del entorno:

Los cierres del entorno de las edificaciones serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos -vallas o alambradas-, admitiéndose que se cierre un máximo de un 1.500 m^2 con la inclusión de las edificaciones. Por lo que al cierre de las propiedades rústicas o al de los diversos cultivos se refiere solamente se admitirán los cierres de estaca y alambre o los setos vegetales a base de espino, avellano u otras especies tradicionales, prohibiéndose muy particularmente los realizados a base de thuyas, lawsonianas y especies similares.

Tanto los cierres de estaca y alambre como los de fábrica se separarán del borde exterior de los caminos un mínimo de 90 cms. La distancia de plantación de los setos vegetales será función de su desarrollo previsible, debiendo quedar la parte exterior de los mismos

una vez desarrollados a la citada separación de 90 cms. de los caminos a los que dan frente.

Se prohiben los muros de hormigón visto y los de bloque de hormigón no raseado. Los cierres de fábrica tendrán una altura máxima de 1,00 m.

Los muros de contención se terminarán en mampostería vista, escollera o terminaciones no aplacadas que supongan acabados similares a los de los anteriores materiales, pudiéndose exigir, caso de demostrarse conveniente, la plantación de trepadoras. Los muros de contención no sobrepasarán los 2,50 mts. de altura.

Para aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en razón de un árbol por cada 15 m²(t) de superficie de techo edificada, como mínimo. Asimismo, adicionalmente, se deberá plantar arbolado de similares características en las áreas de aparcamiento, con un número de plazas superior a diez, disponiendo un árbol cada dos plazas de aparcamiento, como separación de las mismas.

5.- Criterios de aplicación de las normas de adaptación de las construcciones al ambiente rural:

- En el caso de las construcciones destinadas directamente a los usos productivos propios del medio rural -agrícolas, pecuarios, forestales o extractivos- ejercidos de forma profesionalizada, o a los usos auxiliares de los mismos -con excepción del de vivienda- sólo tendrán carácter obligatorio las normas contenidas en los epígrafes anteriores que explícitamente se plantean como tales -limitaciones de perfil y altura, y prohibición de la utilización de determinadas formas, materiales o terminaciones-.

- Por el contrario, en el resto de los casos, las recomendaciones propuestas se aplicarán, también con carácter obligatorio, salvo que el Ayuntamiento, previo informe técnico al respecto, considere que las soluciones previstas por el solicitante de la licencia de obras se adecuan convenientemente a las características ambientales y paisajísticas del medio rural.

Artículo 5.1.3.- Habitabilidad de los locales

1.- Los locales habitables que se edifiquen en el Suelo No Urbanizable cumplimentarán las condiciones de habitabilidad establecidas por la presente Normativa o disposiciones que las sustituyan, y, subsidiariamente, los requisitos exigidos por la legislación general aplicable.

2.- Las granjas, cuadras, establos y otros edificios destinados a la producción animal, cumplimentarán a estos efectos las normas y disposiciones dictadas por los organismos competentes (Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipúzkoa).

Artículo 5.1.4.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles; caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 5.1.5.- Carreteras y caminos rurales

1.- Tendrán esta consideración todas las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al sistema general de redes viarias.

2.- Con carácter general, y salvo justificación en base a criterios de utilidad pública o interés social, no se autorizará la apertura de nuevas carreteras y caminos.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien por iniciativa propia, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario, al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

3.- Las nuevas edificaciones que pretendan levantarse en Suelo No Urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguno de las carreteras o caminos reseñados en el apartado 1, y situarse a una distancia superior a 10.00 m. e inferior a 50.00 m. de los mismos.

En aquellas construcciones que se destinen a usos no rurales el acceso deberá realizarse desde carreteras que, además de cumplir el requisito citado, estén pavimentadas -con pavimento asfáltico u hormigón- tengan una calzada de 3.00 m. de anchura mínima y una pendiente inferior al 10 %.

4.- La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el Suelo No Urbanizable, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado -artículo 138 de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 5.1.6.- Saneamiento de aguas residuales

1.- Las edificaciones en Suelo No Urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades, deberán estar provistas de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas.

2.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda, o a vivienda y explotación agraria familiar, de carácter tradicional, constarán de una fosa séptica o pozo equivalente (Emscher, Imboff, o similar) y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración deberá ser infiltrado en el terreno.

Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o

dotadas de tubos porosos. La superficie de infiltración será 40 m² por cada 25 m² (t) destinado a usos residenciales.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Asimismo, será obligatorio el mantenimiento y limpieza periódica de las instalaciones de depuración.

3.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a vivienda deberán ser objeto de un proyecto específico, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, el cual deberá garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas y de producción animal, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a adoptar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

- Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.

- Cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.

- Período de tiempo previsto de almacenamiento de los residuos de los depósitos.

- Tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto, los cuales serán impermeables para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados.

- Método propuesto para la eliminación de los estiércoles utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen contaminación ambiental. A estos efectos, en el caso de que el destino de los estiércoles sea el de ser vertidos en las parcelas de terrenos propias de la explotación, se considerará como dosis máxima admisible la de 30 m³ de estiércol por Ha. y año; si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se concretarán las soluciones que se proponen.

  A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

4.- Los vertidos a los cauces naturales, aún cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplimentar las condiciones que determine la Comisaría de Aguas.

Artículo 5.1.7.- Vertederos y escombreras

1.- Se prohibe el vertido de residuos orgánicos activos en el Suelo No Urbanizable fuera de los Vertederos Controlados Públicos establecidos al efecto.

2.- El Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de residuos inertes, escombros o tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con alguno de los fines autorizados en las presentes Normas, debiéndose adaptar además, a los requerimientos normativos establecidos por el Gobierno Vasco para este tipo de actuaciones.

En tal caso, se deberá asegurar, y el Ayuntamiento deberá exigir al efecto el correspondiente planeamiento de desarrollo que lo contemple: un drenaje adecuado del relleno a realizar; una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados; la adecuación e integración paisajística de los perfiles del terreno resultante y la recuperación de la superficie del mismo. Con este último fin, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente, y si no se ha previsto sobre el mismo una explotación específica, se realizará una plantación de arbolado y especies arbustivas y herbáceas adecuadas a las características paisajísticas del territorio en que el vertido se sitúa.

Artículo 5.1.8.- Protección del arbolado

1.- Siempre que su valor ecológico, ambiental o paisajístico lo justifique, se podrá condicionar la ejecución de un proyecto de obra a la preservación y conservación de las masas forestales de interés.

Con carácter general, se condicionará la ejecución de un proyecto o construcción que afecte a masas forestales o arbustivas de interés que, por motivos de rango prioritario, no puedan ser conservadas, a la restitución de las mismas con similares características de superficie y entidad.

2.- Sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal previa a la tala de cualquier árbol, masa arbórea o arbustiva, las entresacas o talas que afecten a las masas forestales citadas serán objeto de licencia, y para su concesión se exigirá la autorización previa del Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipúzkoa.

3.- Los proyectos urbanísticos o de obras que afecten a fincas sobre las que se sitúen masas o especímenes de arbolado protegido o susceptible de serlo -que, en los casos citados, deberán ser respetadas en su integridad- reflejarán en los planos de estado actual y de emplazamiento correspondientes la posición de las mismas, identificando a escala y con la mayor precisión posible, los elementos de arbolado más significativos por su desarrollo o localización.

En los casos en que se produzcan afecciones sobre dicho arbolado, se deberá explicitar de manera detallada su alcance -aún cuando no se exija un estudio específico de impacto medio ambiental- pudiendo imponer las resoluciones aprobatorias correspondientes -por el Ayuntamiento o la Diputación Foral- modificaciones en las obras a ejecutar tendentes a reducir las mismas, o, en su caso, incluso condicionar la citada resolución aprobatoria a la supresión completa de las afecciones citadas o imponer condiciones respecto a la

adopción de medidas tendentes a la mejora o regeneración del resto de las masas arbóreas comprendidas en la finca.

Artículo 5.1.9.- Movimientos de tierras y apertura de pistas

1.- Se prohiben los movimientos de tierras y la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, susceptibles de ser autorizadas.

2.- En las excavaciones de todo tipo que se realicen en Suelo No Urbanizable, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

Artículo 5.1.10.- Integración paisajística de los tendidos aéreos

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en el trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, para conseguir que la repercusión negativa sobre el paisaje y sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales sea, dentro de los factores de concurrencia, la menor posible.

Artículo 5.1.11.- Protección de regatas y cursos de agua

Como ya se comenta en el apartado referido a la Zona Rural de Especial Protección del Título Primero de la presente normativa, el régimen de usos de estas Zonas de Protección (Bidasoa, Endara, Jaizubia, Ugalde, Araso, Olaberría y Artía), será el establecido para esta categoría de suelo en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y, en su aplicación, en los criterios definidos al efecto en el citado Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

CAPITULO 5.2- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.2.1.- Usos extractivos

1.- Requisitos de la autorización

- La implantación de los usos extractivos exigirá la correspondiente autorización del Departamento de Industria del Gobierno Vasco y del Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral, previa a la solicitud de la licencia.

- A los efectos de la tramitación de ésta, los usos extractivos se considerarán en todo caso como actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, deberán ser objeto de declaración de impacto ambiental.

2.- Contenido del proyecto

El proyecto de implantación de los usos extractivos deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

- Definirá el ámbito afectado por la extracción y el volumen de la misma, la forma en la que ésta se va a producir y la configuración final del territorio afectado.

- Definirá los productos a obtener y su área de comercialización, señalando los tramos viarios que se verán afectados de forma más intensiva por el transporte de los mismos.

- Analizará la adecuada resolución de los problemas de drenaje de la explotación, asegurando que no se produzcan afecciones a los predios colindantes o a la red viaria pública - carreteras o caminos.

- Definirá las medidas a adoptar para la reducción del impacto ambiental de acuerdo con lo establecido por la correspondiente declaración de impacto, a lo largo del período de explotación -plantación de arbolado, mantenimiento y limpieza de la red viaria pública en el acceso a la explotación, reducción de las emisiones de polvo y residuos a límites aceptables, y otros- y para la recuperación final del territorio afectado.

3.- Condiciones urbanísticas de la explotación

- Acceso rodado:

  · La parcela sobre la que se pretenda desarrollar la explotación deberá cumplimentar las condiciones respecto a la disposición de acceso rodado establecidas con carácter general en el artículo 5.1.5, considerándose a tal efecto la misma como un uso no rural.

  · Parcela aportada mínima:.....2,5 Ha.

- Separaciones mínimas del límite de la explotación:

  · Edificaciones existentes de vivienda y otros usos no rurales:..... 100,00 m.
  · Límite de la parcela:..... 20,00 m.

Artículo 5.2.2.- Explotaciones agrarias Comunes

1.- Informe previo a la solicitud de licencia

Para la implantación de construcciones que constituyan una nueva explotación agraria común o formen parte de una explotación de este tipo, se exigirá previamente la certificación oficial agraria de que la explotación reúne los requisitos de dimensión productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente aplicable al efecto.

2.- Parcela mínima

- Nueva implantación:..... 10.000 m²

- Implantación de usos residenciales auxiliares de la explotación.

  · Una (1) vivienda:..... 15.000 m²
  · Dos (2) viviendas: ..... 20.000 m²

  Estas superficies estarán configuradas por una finca única que deberá quedar vinculada registralmente a los edificios citados.

- A los efectos de las citadas aportaciones y vinculaciones, y siempre que la finca aportada sea continua y unitaria, podrán ser considerados terrenos limítrofes situados en zonas de uso global colindantes a la afectada por la actuación.

3.- Condiciones generales de edificación y urbanización

- Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 5.1 de las presentes Normas.

- Cuando exista ya un caserío o edificio de uso residencial auxiliar en la explotación, el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de la misma se dispondrá preferentemente englobado o adosado al edificio citado y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél. Sin embargo se autorizará la disposición exenta de estas construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes -implantación de establos, granjas y otros similares- o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

- La implantación estable en las parcelas destinadas a este tipo de usos de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como

una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4.- Obras de reparación, reforma o ampliación de caseríos existentes

- Las obras deberán respetar las características fundamentales del edificio y sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

- Si las obras afectan a los elementos exteriores se utilizarán, en lo fundamental, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera pintada.

- La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general.

- La restauración o renovación integral de un caserío conllevará en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que mejore la configuración y el aspecto del edificio y su entorno.

5.- Implantación de nuevos usos residenciales auxiliares

- La nueva implantación de usos residenciales auxiliares autorizados en una explotación agraria común se realizará en una sola edificación, con un máximo de dos (2) unidades de vivienda por explotación, y se ajustará a los siguientes requisitos:

  · Separaciones mínimas:

  . Límites de la parcela: ..... 10.00 m.
  . A elementos naturales o construidos objeto de protección (Arbolado, cursos de agua, litoral, carreteras y caminos, y otros): ..... Las exigidas con carácter general
  . Edificaciones de vivienda existentes: ..... 50,00 m.
  . Límite del Suelo No Urbanizable: ..... 100,00 m.
  . Edificaciones existentes destinadas a usos no residenciales: ..... Las exigidas de forma recíproca

  · Superficie edificable máxima (Destinada a usos no agrarios):

  . Parcela aportada < 20.000 m² (una viv.). ..... 300 m²(t)
  . Parcela aportada > 20.000 m² (dos viv.). ..... 500 m²(t)

· Otros usos no agrarios autorizados:

. Agroturismo. (Hasta 12 camas en total)

· Otros usos asimilados al de vivienda.

. Garajes. (De 1ª categoría).

- Asimismo, podrá desarrollarse un nuevo edificio destinado a usos residenciales auxiliares, en caso de ruina o abandono de un edificio ya existente destinado a estos usos, por resultar inadecuado o muy costosa su reparación.

  El edificio desalojado deberá derribarse o destinarse a otros usos de la explotación, y quedar vinculadas ambas construcciones a la unidad registral que deberá constituir la explotación.

- Cuando en una explotación agraria común exista ya un caserío u otro edificio destinado al uso de vivienda auxiliar, se autorizará su reforma con el objeto de disponer en él hasta un máximo de dos (2) unidades de vivienda.

  No se computarán a tal efecto otras viviendas ya existentes en el mismo edificio, no adscrita registralmente a la explotación, que se encuentren en uso como domicilio declarado por sus ocupantes con anterioridad a la entrada en vigor del presente proyecto.

  Alternativamente, y con el límite máximo reseñado de dos (2) unidades de vivienda por explotación, la vivienda adicional podrá disponerse en un nuevo edificio que cumplimente los requisitos generales establecidos para este caso. La nueva construcción deberá implantarse sobre una parcela de dimensión mayor de 1.0 Ha. y quedará, al igual que el caserío originario, vinculada a la unidad registral que deberá constituir la citada explotación.

- En todos los casos reseñados en los párrafos anteriores los ocupantes de las nuevas viviendas proyectadas deberán participar en la explotación y ser productores agrarios reconocidos oficialmente, y la explotación deberá presentar una dimensión productiva suficiente para justificar la necesidad de cada una de las viviendas proyectadas. Estas circunstancias deberán ser objeto de certificación por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipúzkoa, previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

- En todo caso será requisito previo para la concesión de licencia de construcción de nuevas viviendas auxiliares de una explotación agraria común, la puesta en uso de la misma con los requisitos de productividad exigidos.

6.- Implantación de construcciones destinadas a la explotación agraria

Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos auxiliares -con excepción de las destinadas a usos residenciales- o, asimilados a ellos -almacenamiento y manipulación de los productos de la explotación-. Deberán complementar las condiciones de implantación siguientes:

· Separaciones mínimas:

- Con carácter general:

. Límite de Suelo No Urbanizable:..... 50,00 m.
. Edificaciones destinadas a usos no rurales ajenas a la explotación: ..... 50,00 m.
. Límite de la parcela:..... 10,00 m.

- Granjas:

. Límite de Suelo No Urbanizable:..... 200,00 m.
. Edificaciones destinadas a usos no rurales ajenas a la explotación: ..... 100,00 m.
. Edificaciones destinadas a usos residenciales auxiliares de la explotación: .... 20,00 m.

· Perfil de edificación.: ..... PB + 1

· Ocupación de parcela máxima será del 3%, estableciéndose un límite máximo construido de 2.000 m²c para cualquiera que sea la dimensión de parcela aportada (No se considerarán a estos efectos las construcciones destinadas a usos no rurales existentes o previstas en la parcela).

· Deberán garantizarse unas condiciones higiénico-sanitarias adecuadas en la explotación y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración de los vertidos establecidos en el artículo 5.1.6. del presente documento.

Los invernaderos o viveros de construcción estable calificados como industrias de 3ª categoria, deberán cumplir las mismas determinaciones establecidas para las construcciones agrarias, excepto en lo referente a la ocupación de parcela. La ocupación máxima de parcela, en este caso, será del 10% para cualquiera que sea la parcela aportada, estableciéndose un aprovechamiento edificatorio de 1 m²/m² referido a la parcela ocupable resultante de la aplicación del porcentaje referido.

Los invernaderos de construcción provisional se sujetarán a su vez a las siguientes condiciones:

· Separaciones mínimas:

-Límite de la parcela: ..... 5,00 m.
-Edificaciones destinadas a usos no rurales ajenas a la explotación:..... 20,00 m.

· La ocupación de parcela máxima será 25%, igualmente, para cualquiera que sea la dimensión de la parcela aportada.

Para el caso de actuaciones singulares en el Suelo No Urbanizable (caso de agroaldeas, etc.), y como ya queda reflejado en el artículo 2.3.4. de la presente Normativa, mediante la redacción de planes especiales que aseguren y garanticen la adecuada inserción urbanística de la actuación en compatibilidad con los valores paisajísticos, medioambientales y naturalísticos del territorio, se podrán ajustar las presentes condiciones de implantación, asegurando además la viabilidad de la actuación referida.

Artículo 5.2.3.- Usos agrarios no profesionalizados

1.- Tramitación:

Su implantación no exigirá informe previo del Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipúzkoa.

2.- Parcela mínima: ..... 2.000 m²

3.- Condiciones de edificación

Se autoriza la construcción de una chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos, la cual deberá cumplimentar los requisitos generales exigidos en el capítulo 5.1 de la presente Normativa.

Asimismo se deberá ajustar a las siguientes condiciones:

. Superficie de techo edificable máxima: ..... 6,00 m²(t)
. Altura de edificación:..... 2,00 m.
. Podrá adosarse al lindero de la parcela.
. Separaciones mínimas de cualquier edificación destinada a usos no rurales:.. 25,00 m.
. Características constructivas:

- Se construirán con materiales tradicionales, y contarán con una cimentación mínima.
- No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
- Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.
- No podrán destinarse a la crianza de animales ni a actividades como Txokos, por lo que carecerán de hogar y cocina, así como de aseos.

Artículo 5.2.4.- Usos agroforestales y ganaderos

1.- Con carácter general, las regulaciones en materia propiamente agroforestal o ganadera y, particularmente, aquellos preceptos que versan sobre la plantación y corta de arbolado, repoblaciones y norma de protección del paisaje y la naturaleza, habrán de entenderse sin perjuicio en todo caso de lo dispuesto en su legislación específica, y en concreto, de lo establecido en la Norma Foral 6/1994 de 8 de julio de Montes de Gipúzkoa y sucesivas.

2.- Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

3.- En este sentido, no se podrán destinar a la plantación masiva (densidad superior a 500 plantas / Ha) de coníferas las praderas existentes.

4.- Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral.

Artículo 5.2.5.- Usos de explotación de recursos marinos y del litoral.

1.- Requisitos previos

La implantación de los usos de explotación de recursos marinos y del litoral exigirá la autorización de la explotación, previa a la solicitud de la licencia de construcción, por parte de los organismos competentes -Dirección General de Costas del M.O.P.T. y el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipúzkoa-.

2.- Condiciones urbanísticas de implantación

Para la implantación de los usos de explotación de recursos marinos y del litoral serán de aplicación las condiciones generales establecidas en el artículo 5.2.2. de las presentes Normas para la implantación de usos agrarios comunes, con excepción de aquéllas referentes a la construcción de edificios destinados a usos residenciales auxiliares, que no se autorizan.

Artículo 5.2.6.- Usos vinculados a las obras públicas

1.- Usos considerados:

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -en el caso de las carreteras se incluirán entre ellos las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por el presente documento.

2.- Tramitación

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

3.- Aportación de parcela

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales, la aplicación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

4.- Separaciones mínimas:

. Límite de la parcela:..... 10,00 m.
. Edificaciones de vivienda existentes: ..... 150,00 m.

5.- Condiciones de edificación:

Dentro de una ocupación de parcela máxima del 10%, el Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el capítulo 5.1 de la presente Normativa.

6.- Aparcamiento

. Dotación mínima..... Una (1) plz./100 m²(t)

Artículo 5.2.7.- Otros usos no rurales susceptibles de autorización

1.- Usos considerados

- Se consideran entre ellos los usos terciarios y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.

- La implantación de nuevos usos de hostelería únicamente se autorizará -con independencia de la superficie a ocupar- en edificaciones ya existentes con una superficie construida superior a 200 m²(t). Dichas edificaciones, sin embargo, podrán ser objeto de ampliación dentro de las condiciones generales de edificación establecidas.

2.- Condiciones generales de implantación o ampliación de instalaciones existentes

- Se deberán cumplimentar las condiciones específicas establecidas en el presente artículo, así como las de carácter general establecidas en el capitulo 5.1 de la presente Normativa, tanto en los casos de nueva edificación como en los de ocupación o ampliación de edificaciones ya existentes.

- Aportación de parcela (Superficie mínima): ..... 20.000 m²
  (La parcela aprobada deberá quedar vinculada registralmente a la edificación).

- Separaciones mínimas (Además de las establecidas en cada caso por la legislación sectorial aplicable):

  . Límites de la parcela: ..... 10,00 m.
  . Edificaciones de vivienda existentes:..... 100,00 m.
  . Edificaciones destinadas a usos no rurales existentes:..... 250,00 m.
  . Granjas existentes:..... 250,00 m.
  . Límite del Suelo No Urbanizable:..... 250,00 m.

. Nueva implantación en construcciones existentes.
(Otras edificaciones) ..... 50,00 m.

En cualquiera de los casos mencionados, el Ayuntamiento podrá imponer la exigencia de separaciones mayores en base a las características del uso a implantar y, al posible impacto negativo o molestias que se pudieran derivar para otros usos autorizados ya existentes con anterioridad.

- Condiciones de edificación y uso:

. Ocupación de parcela:

. Parcela < 4.0 Ha.: 2,0%
. Parcela > 4.0 Ha: ..... 900 m²c
. Superficie de techo máxima por edificación: ..... 600 m²c
. Ocupación en planta máxima por edificación: ..... 400 m²c

. Vivienda auxiliar:

Adicionalmente al aprovechamiento edificatorio destinado al uso principal autorizado, se podrá construir una (1) vivienda auxiliar, integrada si ello fuese posible en el mismo edificio. La misma deberá cumplimentar las condiciones exigidas para la implantación de usos residenciales auxiliares de los usos agrarios comunes.

. Aparcamientos y garajes:

. En general: ..... 1 plz/100 m²(t)
. Usos de hostelería ..... 1 plz/30 m²(t)
(El Ayuntamiento podrá disponer la exigencia de una dotación más alta en los casos en los que se prevea gran afluencia de público).

- Con carácter general, asimismo, el Ayuntamiento podrá disponer en cada caso, mediante resolución motivada, otros requisitos particulares respecto a las condiciones de implantación.