

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
HONDARRIBIA  
DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS  
LIBRO PRIMERO**  
(Normas Generales / Catálogo del Patrimonio Urbanístico)

APROBACION DEFINITIVA  
(Diciembre 1.996)

**REDACTORES:**

**PROMOTOR:**

TEODORO CACHO Abgdo. / FRANCISCO DE LEON Arqto.

AYUNTAMIENTO DE HONDARRIBIA

## **INDICE GENERAL:**

### **DOCUMENTO "A". MEMORIA**

- I.Introducción
- II.Información y análisis urbanísticos
- III.Propuesta de ordenación

### **DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

#### **Libro Primero**

Normas Generales / Catálogo del Patrimonio Urbanístico

#### **Libro Segundo**

Normas Particulares para las "Areas de Intervención Urbanística" (A.I.U. "1" a "36")

#### **Libro Tercero**

Normas Particulares para las "Areas de Intervención Urbanística" (A.I.U. "37" a "72")

#### **Libro Cuarto**

Convenios Urbanísticos

### **DOCUMENTO "C". ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCION**

### **DOCUMENTO "D". PLANOS**

#### **I. Información**

#### **II. Ordenación**

- A. Régimen Urbanístico General
- B. Ordenación sectorial

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

### **HONDARRIBIA**

### **DOCUMENTO "B". NORMAS URBANISTICAS**

#### **LIBRO PRIMERO**

(Normas Generales / Catálogo del Patrimonio Urbanístico)

APROBACION DEFINITIVA

(Diciembre 1.996)

**REDACTORES:**

**PROMOTOR:**

TEODORO CACHO Abgdo. / FRANCISCO DE LEON Arqto.

AYTO. DE HONDARRIBI

## **EQUIPO DE TRABAJO**

### **REDACTORES:**

**Teodoro Cacho Nazabal.** Abogado.  
**Francisco de León Molina.** Arquitecto.

### **COLABORADORES:**

**Ana Crespo Amado.** Arquitecta (Información urbanística general. "Avance")  
**Cristina Fontán Villanueva.** Arquitecta (Inventario patrimonio arquitect. "Avance")  
**David Rebollo Aguayo.** Geógrafo (Información socio-urbanística. "Propuesta")  
**Dolores Sierra Agüero.** Geógrafa (Información socio-urbanística. "Propuesta")  
**Juan Carlos Cuevas Argandona.** Arquitecto ("Propuesta")  
**Roberto García Aizpiri.** Arquitecto (Propuesta)  
**Josu Iriondo Enparantza.** Arquitecto (Propuesta)  
**Blas Urbizu Zabaleta.** Arquitecto (Propuesta)  
**Narciso Iglesias Medrano.** Ingeniero de Caminos ("Propuesta". Viario e infraestructuras)  
**Pedro Lapazarán** (Txingudiko Urak). Ingeniero de Caminos (Texto refundido. Infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento)

(Refundición del texto definitivo realizada por **Francisco de León Molina Arqto.**)

**INDICE GENERAL:**

**TITULO PRELIMINAR**

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**TITULO PRIMERO**

**CALIFICACION DEL SUELO**

- CAPITULO 1.1.- Usos urbanísticos
- CAPITULO 1.2.- Calificación Global
- CAPITULO 1.3.- Calificación Pormenorizada

**TITULO SEGUNDO**

**REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

- CAPITULO 2.1.- Clasificación del suelo
- CAPITULO 2.2.- Asignación del "aprovechamiento urbanístico"
- CAPITULO 2.3.- Desarrollo del planeamiento
- CAPITULO 2.4.- Ejecución del planeamiento
- CAPITULO 2.5.- Ejecución de la urbanización
- CAPITULO 2.6.- Ejercicio de la facultad de edificar

**TITULO TERCERO**

**ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**Parte 1ª**

**DISPOSICIONES DE APLICACION GENERAL**

- CAPITULO 3.1.- Definiciones básicas para la aplicación de las Ordenanzas

**Parte 2ª**

**ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN LOS SUELOS URBANO Y APTO PARA URBANIZAR**

- CAPITULO 3.2.- Ordenanzas generales de "edificación" y "uso" aplicables en las "Parcelas de uso residencial" ("Parcelas a")
- SECCION 3.2.1.- Condiciones generales de regulación de la forma de la "edificación" aplicables en las "Parcelas de uso residencial" ("Parcelas a")
- SECCION 3.2.2.- Condiciones de "uso" aplicables en las "Parcelas de uso residencial" ("Parcelas a")
- CAPITULO 3.3.- ORDENANZAS GENERALES DE "EDIFICACION" Y "USO" APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL (Parcelas "b", "c", "e", "g" y "h")

**Parte 3ª**

**ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE**

- CAPITULO 3.4.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- CAPITULO 3.5.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS "USOS AUTORIZADOS" EN SUELO NO URBANIZABLE

**TITULO CUARTO**

**NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO**

**ANEXO**

**CATALOGO DEL PATRIMONIO URBANISTICO**

**Documento "B. Normas Urbanísticas"**  
**Libro Primero**  
**NORMAS GENERALES**

**INDICE:**

Pág.:

**TITULO PRELIMINAR**

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION**

**DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS..... 1**

<u>Artículo 0.1.-</u>	Ambito de aplicación .....	2
<u>Artículo 0.2.-</u>	Condiciones de vigencia .....	2
<u>Artículo 0.3.-</u>	Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos .....	2
<u>Artículo 0.4.-</u>	Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias .....	3
<u>Artículo 0.5.-</u>	Ordenanzas Urbanísticas Municipales.....	4
<u>Artículo 0.6.-</u>	"Modificaciones" de las Normas Subsidiarias.....	5
<u>Artículo 0.7.-</u>	Condiciones para la "revisión" de las Normas Subsidiarias.....	7

**TITULO PRIMERO**

**CALIFICACION DEL SUELO ..... 8**

**CAPITULO 1.1.- USOS URBANISTICOS..... 9**

<u>Artículo 1.1.1.-</u>	Sistematización general de los "usos urbanísticos" .....	9
<u>Artículo 1.1.2.-</u>	Contenido de los "usos urbanísticos" .....	12

**CAPITULO 1.2.- CALIFICACION GLOBAL..... 26**

<u>Artículo 1.2.1.-</u>	Formulación del régimen de Calificación Global.....	26
<u>Artículo 1.2.2.-</u>	Sistematización de la Calificación Global .....	26
<u>Artículo 1.2.3.-</u>	Régimen general de "edificación" y "uso" aplicable en las "zonas de uso global" .....	27
<u>Artículo 1.2.4.-</u>	Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Global.....	61

**CAPITULO 1.3.- CALIFICACION PORMENORIZADA ..... 63**

<u>Artículo 1.3.1.-</u>	Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada.....	63
<u>Artículo 1.3.2.-</u>	Sistematización de la Calificación Pormenorizada .....	63
<u>Artículo 1.3.3.-</u>	Régimen general de "edificación", "uso" y "dominio" aplicable en las "zonas de uso pormenorizado" .....	65
<u>Artículo 1.3.4.-</u>	Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada.....	107

**INDICE** (Cont.):

Pág.:

<b>TITULO SEGUNDO</b>	
<b>REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b> .....	109
<b>CAPITULO 2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO</b> .....	110
<u>Artículo 2.1.1.-</u> Formulación del régimen de Clasificación del Suelo.....	110
<b>CAPITULO 2.2.- ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b> .....	111
<u>Artículo 2.2.1.-</u> Formulación del régimen general de asignación del "aprovechamiento urbanístico".....	111
<u>Artículo 2.2.2.-</u> Régimen de asignación del "aprovechamiento urbanístico" en Suelo Urbano .....	111
<u>Artículo 2.2.3.-</u> Régimen de asignación del "aprovechamiento urbanístico" en Suelo Apto para Urbanizar .....	112
<b>CAPITULO 2.3.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO</b> .....	117
<u>Artículo 2.3.1.-</u> Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.....	117
<u>Artículo 2.3.2.-</u> Planeamiento en Suelo Urbano .....	118
<u>Artículo 2.3.3.-</u> Planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar .....	120
<u>Artículo 2.3.4.-</u> Planeamiento en Suelo No Urbanizable .....	120
<u>Artículo 2.3.5.-</u> Contenido material y documental del "planeamiento pormenorizado" .....	121
<u>Artículo 2.3.6.-</u> Sistematización de la regulación de los "aprovechamientos edificatorios" ...	123
<b>CAPITULO 2.4.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b> .....	126
<u>Artículo 2.4.1.-</u> Disposiciones de carácter general.....	126
<u>Artículo 2.4.2.-</u> Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano.....	126
<u>Artículo 2.4.3.-</u> Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar .....	127
<u>Artículo 2.4.4.-</u> Régimen de ejecución del Planeamiento en Suelo No Urbanizable.....	127
<b>CAPITULO 2.5.- EJECUCION DE LA URBANIZACION</b> .....	130
<u>Artículo 2.5.1.-</u> Condiciones respecto a los tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización .....	130
<u>Artículo 2.5.2.-</u> Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.....	130
<u>Artículo 2.5.3.-</u> Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.....	131
<u>Artículo 2.5.4.-</u> Ejecución de "proyectos de urbanización" por titulares "no municipales" ....	131

**INDICE** (Cont.):

Pág.:

<b>CAPITULO 2.6.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR</b> .....	132
<u>Artículo 2.6.1.-</u> Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano.....	132
<u>Artículo 2.6.2.-</u> Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Apto para Urbanizar.....	133
<u>Artículo 2.6.3.-</u> Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el Suelo No Urbanizable.....	134
<u>Artículo 2.6.4.-</u> Edificios, instalaciones y usos "fuera de ordenación" .....	135
<u>Artículo 2.6.5.-</u> Terrenos "no edificados" y "edificados parcialmente" .....	137
<u>Artículo 2.6.6.-</u> Implantación de "usos provisionales" de "utilidad pública" o "interés social" en los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar .....	138
<b>TITULO TERCERO</b>	
<b>ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES</b> .....	139
<b>PARTE 1ª</b>	
<b>DISPOSICIONES DE APLICACION GENERAL</b> .....	139
<b>CAPITULO 3.1.- DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS</b> .....	140
<u>Artículo 3.1.1.-</u> Terminología de conceptos .....	140
<u>Artículo 3.1.2.-</u> Criterios de cómputo del "aprovechamiento edificatorio" .....	145
<u>Artículo 3.1.3.-</u> Criterios para la determinación del "perfil de edificación" .....	146
<u>Artículo 3.1.4.-</u> Criterios para la medición de la "altura de edificación" y de la "altura en fachada" de las distintas plantas de los edificios .....	146
<u>Artículo 3.1.5.-</u> Condiciones de "edificación" aplicables con carácter general.....	148
<u>Artículo 3.1.6.-</u> Disposiciones referentes a la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras por el "planeamiento pormenorizado" .....	150

**INDICE** (Cont.):

Pág.:

<b>PARTE 2ª</b>	<b>ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN LOS SUELOS URBANO Y APTO PARA URBANIZAR</b> .....	152
<b>CAPITULO 3.2.-</b>	<b>ORDENANZAS GENERALES DE "EDIFICACION" Y "USO" APLICABLES EN LAS PARCELAS DE "USO RESIDENCIAL"</b> ("Parcelas a") .....	153
<b>SECCION 3.2.1</b>	<b>Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "Parcelas de uso residencial"</b> ("Parcelas a") .....	153
<u>Artículo 3.2.1.1.-</u>	Regulación de la forma de la "edificación" en las "Parcelas de uso residencial" (Parcelas "a") .....	153
<u>Artículo 3.2.1.3.-</u>	Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "Parcelas a.100 Asentamientos Residenciales Antiguos" .....	154
<u>Artículo 3.2.1.2.-</u>	Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "Parcelas a.200 Residenciales de Ensanche" .....	158
<u>Artículo 3.2.1.4.-</u>	Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "Parcelas a.300 Residenciales de Edificación Abierta" .....	161
<u>Artículo 3.2.1.5.-</u>	Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "Parcelas a.400 Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo" (Comunes) .....	164
<u>Artículo 3.2.1.6.-</u>	Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "Parcelas a.410 Residenciales de Edificación Unifamiliar Adosada" .....	167
<u>Artículo 3.2.1.7.-</u>	Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "Parcelas a.420 Residenciales con Tolerancia de Usos Industriales" .....	169
<u>Artículo 3.2.1.8.-</u>	Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "Parcelas a.500 Residenciales de Edificación Aislada" .....	170
<b>SECCION 3.2.2.-</b>	<b>Condiciones de "uso" aplicables en las "Parcelas de uso residencial"</b> ("Parcelas a") .....	173
<u>Artículo 3.2.2.1.-</u>	Régimen general de implantación de los "usos autorizados" en las "Parcelas de uso residencial" ("Parcelas a") .....	173
<u>Artículo 3.2.2.2.-</u>	Condiciones de "uso" de los locales de "sótano" y "semisótano" ("Parcelas a") .....	178
<u>Artículo 3.2.2.3.-</u>	Condiciones de "uso" de los locales de "planta baja" o "entresuelo" ("Parcelas a") .....	179
<u>Artículo 3.2.2.4.-</u>	Condiciones de "uso" de las "plantas altas" ("Parcelas a") .....	179
<u>Artículo 3.2.2.5.-</u>	Condiciones de "uso" de los "desvanes" y "bajocubiertas" ("Parcelas a") .....	180
<u>Artículo 3.2.2.6.-</u>	Condiciones de "uso" de los "porches" y áreas "no edificables" "sobre rasante" ("Parcelas a") .....	180

**INDICE** (Cont.):

Pág.:

<b>CAPITULO 3.3.-</b>	<b>ORDENANZAS REGULADORAS DE "EDIFICACION" Y "USO" APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL</b> (Parcelas "b", "c", "e.140", "g" y "h").....	181
<u>Artículo 3.3.1.-</u>	Condiciones generales de regulación del "aprovechamiento edificatorio" y la forma de la edificación (Parcelas "b", "c", "e.140", "g" y "h") .....	181
<u>Artículo 3.3.2.-</u>	Condiciones generales de "uso" (Parcelas "b", "c", "e.140", "g" y "h") .....	181
<b>PARTE 3ª</b>	<b>ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	184
<b>CAPITULO 3.4.-</b>	<b>DISPOSICIONES APPLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE (N.U.) .....</b>	185
<u>Artículo 3.4.1.-</u>	Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en Suelo No Urbanizable .....	185
<u>Artículo 3.4.2.-</u>	Condiciones generales de "edificación" y "urbanización" (N.U.).....	185
<u>Artículo 3.4.3.-</u>	Implantación de construcciones móviles o prefabricadas (N.U.).....	186
<u>Artículo 3.4.4.-</u>	Carreteras y caminos rurales (N.U.) .....	186
<u>Artículo 3.4.5.-</u>	Pistas para vehículos (N.U.) .....	187
<u>Artículo 3.4.6.-</u>	Protección del arbolado (N.U.) .....	187
<u>Artículo 3.4.7.-</u>	Protección de las aguas subterráneas (N.U.).....	187
<u>Artículo 3.4.8.-</u>	Protección de los "cauces fluviales" (N.U.) .....	188
<u>Artículo 3.4.9.-</u>	Protección contra incendios en los edificios destinados a "usos no rurales" (N.U.) .....	188
<u>Artículo 3.4.10.-</u>	Integración paisajística de los tendidos aéreos (N.U.) .....	188
<u>Artículo 3.4.11.-</u>	Acondicionamientos del terreno (N.U.).....	189
<b>CAPITULO 3.5.-</b>	<b>ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS "USOS AUTORIZADOS" EN SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	190
<u>Artículo 3.5.1.-</u>	"Usos extractivos" (N.U.) .....	190
<u>Artículo 3.5.2.-</u>	"Explotaciones agrarias comunes" (N.U.) .....	191
<u>Artículo 3.5.3.-</u>	"Usos agrarios no profesionalizados" (N.U.).....	195
<u>Artículo 3.5.4.-</u>	"Usos forestales" (N.U.).....	196
<u>Artículo 3.5.5.-</u>	"Usos de explotación del litoral" (N.U.) .....	196
<u>Artículo 3.5.6.-</u>	"Usos vinculados a las obras públicas" (N.U.) .....	196
<u>Artículo 3.5.7.-</u>	"Industrias agrarias" no vinculadas a la explotación del territorio(N.U.).....	197
<u>Artículo 3.5.8.-</u>	"Usos residenciales" no vinculados a la explotación del territorio (N.U.).....	197
<u>Artículo 3.5.9.-</u>	Otros usos "no rurales" susceptibles de autorización (N.U.).....	198

**INDICE** (Cont.):

Pág.:

**TITULO CUARTO**

**NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO..... 201**

Artículo 4.1.- Formulación del régimen de "catalogación" ..... 202

Artículo 4.2.- Clasificación de los elementos "catalogados" ..... 202

Artículo 4.3.- Régimen de protección de los edificios y  
elementos construidos "catalogados" ..... 203

Artículo 4.4.- Régimen de protección de los elementos y zonas  
de "interés arqueológico" ..... 203

Artículo 4.5.- Régimen de protección del "patrimonio de interés naturalístico" ..... 204

**ANEXO. CATALOGO DEL "PATRIMONIO URBANISTICO" DEL  
TERMINO MUNICIPAL DE HONDARRIBIA..... 205**

I.- MEMORIA ..... 206

II.- LISTADO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS..... 209

**Título Preliminar**  
**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES**  
**A LA APLICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

### **Artículo 0.1.-Ambito de aplicación**

#### **1.-Ambito**

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del Término Municipal de Hondarribia.

#### **2.-Coordinación con el "planeamiento general" de los municipios limítrofes**

Las disposiciones de coordinación de la ordenación del Término Municipal de Hondarribia 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 un "plan territorial".

### **Artículo 0.2.-Condiciones de vigencia**

#### **1.-Derogación del "planeamiento general" vigente**

Las Normas Subsidiarias sustituyen y, por tanto, derogan -con las excepciones que expresamente se establecen en las presentes Normas Urbanísticas- las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia, aprobado por el Ministerio de la Vivienda el 11 de Julio de 1.972 y las ulteriores reformas, complementos y desarrollos del mismo, expresos o implícitos.

#### **2.-Coordinación normativa**

- Serán aplicables en el Término Municipal de Hondarribia, aunque no contengan una referencia expresa a las Normas Subsidiarias de Planeamiento los artículos 46.2; 51.2; 52.a); 60; 91; 97; 142.3; 144.3; 146.2; 201 y concordantes del "Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", aprobado por Real Decreto Legislativo de 26 de Julio de 1.992, así como de los Reglamentos Urbanísticos vigentes.
- También se aplicará en todo el Término Municipal la expropiación o sujeción al régimen de "venta forzosa" por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar, de acuerdo con la potestad que confiere al Ayuntamiento el último párrafo de la Disposición Adicional Primera del expresado Texto Refundido.

### **Artículo 0.3.-Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos**

#### **1.-Documentos de las Normas Subsidiarias**

Las presentes Normas Subsidiarias están constituidas por los siguientes documentos:

**DOCUMENTO "A. MEMORIA"**  
**DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"**  
**DOCUMENTO "C. ORDEN DE PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCION"**  
**DOCUMENTO "D. PLANOS"**

Asimismo forma parte de las Normas Subsidiarias el "**Catálogo de Patrimonio Urbanístico del Término Municipal de Hondarribia**", el cual se incluye como "**anejo**" al documento "**B**".

**Normas Urbanísticas"** anteriormente reseñado.

## 2.-Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son los documentos "**B. Normas Urbanísticas**", y, los apartados "**II.A Ordenación. Régimen Urbanístico General**", y, "**II.B Ordenación Sectorial**" del documento "**D. 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 de las Normas Subsidiarias

### 1.- Rango de los expedientes de modificación

La modificación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les correspondan, en función de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en el presente proyecto, salvo que se hubiese establecido expresamente en un expediente urbanístico de mayor rango, su adscripción a éste último.

### 2.- Determinaciones con rango de "planeamiento general"

Así, tendrán, con carácter general, la jerarquía y vinculación propios del "planeamiento general", el **Libro Primero**, y, el apartado "**II. Régimen Urbanístico General**" y los planos denominados "**2. Zonificación Global**" de las "**Normas Particulares para las A.I.U.**" -libros "**Segundo**" y "**Tercero**"-, todos ellos pertenecientes al presente documento "**B. Normas Urbanísticas**"; así como el apartado "**II.1.A. Régimen Urbanístico General**" del documento "**D. 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<sup>(1)</sup>, exigirá, en todo caso, la formulación de un expediente específico con el rango propio del "planeamiento general".

---

<sup>(1)</sup> Entre ellas se considerarán, además de las establecidas con carácter general en el artículo **1.2.4.** de las presentes Normas Urbanísticas, el "aprovechamiento edificatorio" de las "zonas de uso global" y "parcelas" destinadas a usos dotacionales con carácter de "sistema general" o "sistema local", de acuerdo con lo que establece, asimismo, el artículo **2.3.6.** de este documento.

### 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 de las presentes Normas Subsidiarias, tendrán el rango propio de esta última categoría de planeamiento, por lo que, su modificación o complemento, podrá formularse a través del "**planeamiento especial**" o "**parcial**" o, en los casos a los que se hace referencia 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 límites, establecidos por la vigente legislación urbanística, y las presentes Normas Urbanísticas, así como con los que, en su caso, 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 de las presentes Normas Subsidiarias, y, para regular aspectos de la intervención urbanística y edificatoria que no inciden en las condiciones básicas de "uso" y "edificación" de las "parcelas edificables", se dictarán **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**, las cuales se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido al respecto por la legislación vigente para las "ordenanzas municipales".

### 2.- Rango y vinculación normativa

- Con carácter general, el "planeamiento pormenorizado" que desarrolle las presentes Normas Subsidiarias, y, las intervenciones edificatorias y de urbanización correspondientes, deberán ajustarse a las previsiones de las citadas **Ordenanzas**, y, el "planeamiento pormenorizado", no podrá establecer determinaciones que modifiquen, o, incidan sobre aspectos ya regulados en ellas.

Se excluye de esta limitación el "planeamiento especial de protección" o "rehabilitación", que, 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 **Ordenanzas**.

- Las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**, a su vez, en ningún caso podrán establecer determinaciones que se opongan a las determinaciones del "planeamiento urbanístico" en el campo que específicamente le es propio a éste.

En concreto, las mismas no podrán contener determinaciones que afecten a las

condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" y al régimen básico de "uso" y "dominio" de las "parcelas edificables", a la implantación en el terreno de las edificaciones, o, a su forma y tratamiento exteriores -podrán incidir exclusivamente sobre aspectos accesorios de estos últimos-.

### 3.- Contenido

Las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**, podrán regular, entre otros, los siguientes aspectos de la actividad urbanística y edificatoria:

- . Solicitud, tramitación y control de la ejecución de "licencias urbanísticas".
- . Requisitos documentales de los "proyectos urbanísticos" y de "obras".
- . Condiciones de "habitabilidad" de las edificaciones (Dimensión de los espacios, requisitos funcionales, y, dotación de instalaciones y servicios).
- . Condiciones de "calidad constructiva" y "funcionalidad de las instalaciones de servicios" en las edificaciones.
- . Condiciones de "seguridad" y "prevención contra incendios" en las edificaciones.
- . Condiciones de "regulación del dominio" en las edificaciones.
- . Condiciones de "tratamiento estético" de las edificaciones.
- . Condiciones de implantación de elementos publicitarios en los espacios y vías "públicos", tanto en el area Urbana -Suelos Urbano y Apto para Urbanizar- como en el Suelo No Urbanizable.
- . Condiciones de regulación de la intensidad de implantación de "usos de hostelería" y "recreativos".
- . Condiciones de calidad constructiva y nivel de servicio de la urbanización y las instalaciones de servicios urbanos.
- . Normas de protección de la urbanización de los "espacios públicos" y "zonas verdes" durante la ejecución de obras.
- . "Estándares de operación" de las actividades industriales.

#### **Artículo 0.6.-"Modificaciones" de las Normas Subsidiarias**

##### 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. Estas descripción y justificación incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias 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 de las Normas no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.
- De igual modo, los acuerdos aprobatorios de la "modificación" deberán hacer referencia expresa y valorada de las modificaciones propuestas y de las descripciones y justificaciones realizadas.

## 2.- Incremento del "volumen edificable"

- A los efectos de lo establecido en el epígrafe **2** del artículo **123** de la vigente Ley del Suelo, en las "zonas de uso residencial", se entenderá que una "modificación de elementos de las Normas Subsidiarias" "tiende a incrementar el volumen edificable" cuando se aumente -a tal efecto no se tendrán en cuenta las tolerancias expresamente establecidas por el "planeamiento"- la "superficie de techo" destinada a "usos residenciales" asignada a la misma.

La previsión de mayores "espacios libres" se requerirá cuando, en el ámbito configurado por el Area afectada por la "modificación" y las inmediatamente colindantes, la dotación resultante de la citada "modificación" no cumplimente los estándares exigidos por la legislación vigente para el Suelo Urbanizable **-18.0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>(t)** para conjuntos de menos de 100.000 m<sup>2</sup>(t), y, **21.0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>(t)** para conjuntos que superen esa dimensión.

La misma se cuantificará en base el estándar correspondiente, referido a la "superficie de techo" incrementada, y, deberá disponerse según ámbitos que cumplan los requisitos dimensionales mínimos establecidos por la citada legislación.

En las "zonas industriales" o de "uso 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 las presentes Normas Subsidiarias -y, en su caso por el "planeamiento de desarrollo" que afecte al ámbito en el que el mismo tiene lugar- para los "usos" afectados por el incremento citado.

En los casos en los que esta opción resulte materialmente viable, un **mínimo del 30% de dicha dotación adicional**, deberá situarse en "vías públicas".

## 3.- Titulación

Los expedientes de "modificación" de las Normas Subsidiarias deberán titularse: **"Modificación de las Normas Subsidiarias de Hondarribia"** 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 de las Normas

- Los expedientes de "modificación" de las Normas Subsidiarias deberán incluir en su documentación la refundición de todos aquellos planos o documentos con rango efectivo de "planeamiento general" y específicamente normativos del presente proyecto, afectados por el cambio.
- El Ayuntamiento, sin embargo, en los casos en los que la naturaleza de las alteraciones propuestas permita una comprensión adecuada de su alcance y contenido sin ese requisito, podrá "aprobar inicialmente" y exponer al público el expediente sin la documentación citada, incorporando en todo caso, la misma al expediente con anterioridad a su remisión a la Diputación Foral para su "aprobación definitiva".

- La validez del "texto refundido" deberá ser ratificada previamente por el Pleno Municipal, manteniéndose en todo caso constancia documental fehaciente del texto vigente con anterioridad.

**Artículo 0.7.- Condiciones para la "revisión" de las Normas Subsidiarias**

Con independencia de las iniciativas de "revisión" o "modificación de elementos de las Normas Subsidiarias" 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" de las Normas, adoptando posteriormente un acuerdo plenario al respecto, entre otros, en los siguientes casos:

- a) Que la población de Hondarribia haya alcanzado los **18.000 habitantes "de derecho"**.
- b) Que se haya concedido "licencia de edificación" para el **60% de las nuevas viviendas** planificadas en Suelo Apto para Urbanizar.
- c) Que se concedan más de **cinco (5) licencias anuales de media en un período de tres años consecutivos** para construir viviendas en nuevas edificaciones en Suelo No Urbanizable; o, en el caso de otros "usos no rurales" autorizados, más de **tres (3) licencias anuales**. (Deberá analizarse la conveniencia de una eventual modificación de las condiciones de implantación establecidas que garantice la efectividad de los objetivos de preservación del medio rural perseguidos).

**Titulo Primero**  
**CALIFICACION DEL SUELO**

## CAPITULO 1.1.- USOS URBANISTICOS

### Artículo 1.1.1.- Sistematización general de los "usos urbanísticos"

#### 1.- Sistematización básica de los "usos urbanísticos"

Se distinguen los siguientes:

- . "Usos residenciales"
- . "Usos industriales"
- . "Usos terciarios"
- . "Usos rurales y de explotación del litoral"
- . "Usos de comunicaciones"
- . "Usos de espacios libres"
- . "Usos de equipamiento comunitario"
- . "Usos de infraestructuras de servicios"

#### 2.- Caracterización de los "usos urbanísticos" a los efectos de la regulación de su implantación

- En lo que respecta a la regulación básica de su implantación los "**usos urbanísticos**", se definen como "**característicos**", "**autorizados**", o "**prohibidos**".

Se denomina "**uso característico**" de una "zona de uso global" o "de uso pormenorizado" al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que en ella se desarrolla.

- Asimismo, se denomina "**uso predominante**" de un determinado local de un edificio -o se señala que el mismo lo ocupa de forma "**predominante**"- al asignado al mismo de forma prioritaria por el "planeamiento pormenorizado", los "estudios de detalle", las presentes Normas Urbanísticas, o, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

Dicho "uso" podrá ser el "**característico**" asignado por la "calificación pormenorizada" a la "parcela" ocupada por el edificio, otro "**uso autorizado**" en ella -p.e.: el "uso comercial" en los locales de "planta baja" de las "parcelas de uso residencial"-, o, un "**uso auxiliar**" de éstos -p.e.: el "uso de garaje" en los locales de "sótano" de dichas "parcelas"-.

- Se entienden como "**usos auxiliares**" de los "usos característicos" o "autorizados" en una "parcela", los "usos" de servicio, dependientes y vinculados necesariamente a estos, cuya implantación en la citada "parcela", integrados funcionalmente con el "**uso principal**", se justifica, exclusivamente, en base a esa función de servicio.

Las presentes Normas Urbanísticas no relacionan con carácter general y de forma exhaustiva los "**usos auxiliares**" de cada uno de los "usos característicos" o "autorizados" -se considerarán como tales en cada caso todos aquellos que habitualmente cumplen esa función- si bien hacen mención a algunos de ellos al objeto de establecer restricciones a su implantación o de regular la misma.

Con estas salvedades, en toda "parcela", se entenderán "**autorizados**" con carácter general, los "**usos auxiliares**" de los que se señalan expresamente como "característicos" y "autorizados" en ella.

- Un "uso" se califica como "**autónomo**" cuando se implanta de forma independiente y "no

auxiliar" en una "parcela".

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"-.

- Se considerarán como "**usos asimilados**" a un "uso" determinado, aquellos otros "usos" que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente, y, cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los "usos" ejercidos en los locales colindantes son similares a los del "uso" de referencia.

Se autoriza con carácter general su implantación, sin necesidad de su señalamiento expreso, en las diferentes "parcelas" o locales, en las mismas condiciones que los citados "usos" de referencia, con las restricciones que eventualmente se establezcan en su definición como tales "**usos asimilados**" a éstos -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"-.

- Además, en las diferentes "zonas de uso global" y, salvo que específicamente 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**".

Tendrán esa consideración los "usos" dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de "dominio público", que se relacionan y definen como tales en el artículo siguiente.

Entre ellos se consideran los siguientes:

- . "Circulación" "rodada" y "peatonal"
- . "Aparcamiento".
- . "Espacios libres".
- . "Equipamiento comunitario".
- . "Infraestructuras de servicios".

### 3.- Condiciones aplicables a los "usos autorizados"

- 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.

En ese sentido, las actividades sujetas al "**Reglamento M.I.N.P.**" deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos del citado reglamento.

- Previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá impedirse la implantación de 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; a la disposición de espacios complementarios para carga y descarga; u, otras, que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con los "**usos auxiliares**" las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación, aun cuando hayan sido "autorizados" de manera expresa, con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, podrán ser objeto de la imposición de obligaciones singulares respecto a la corrección de los conflictos señalados, en la correspondiente concesión de licencia.

4.- "Usos" no previstos

- 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.

### **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 colectiva**".
- Se entiende por "**uso de vivienda**" el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. 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 vehículos", en todas sus "categorías"; las instalaciones deportivas -piscina, frontón, etc.-; y los "depósitos de gases licuados" 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".

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 m<sup>2</sup>(u) de "superficie útil" <sup>(1)</sup>, se considerarán como "usos asimilados" al de "**vivienda**".

- Se entiende por "**uso de residencia colectiva**" el alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido con carácter no "asistencial", en régimen de "titularidad privada".

Entre ellos se considerarán los de "residencias de ancianos", "residencias universitarias", "colegios mayores" y "albergues" de "titularidad privada", y, los edificios de "apartamentos" en régimen de alquiler que no reúnan requisitos para su consideración como "aparthoteles", pero explotados bajo una organización unitaria, y, en los que se garantice registralmente la imposibilidad de su "división horizontal".

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.

---

<sup>(1)</sup> m<sup>2</sup>(u): Metros cuadrados de "superficie útil".

- \* 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.
- \* Las "**estaciones de servicio**", "**unidades de suministro de combustible**" y "**lavado de vehículos**".
- \* Los "**depósitos**" y "**almacenes de combustibles**" de todo tipo, destinados a la venta.
- \* Las "**agencias de transporte**" por carretera, y, las "**cocheras**" destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.
- \* Los "**almacenes y depósitos al aire libre**" de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- \* Las "**industrias agrarias**", entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta, pero que, por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.  
  
Entre ellas se considerarán las industrias de "**producción agropecuaria**" que respondan a las condiciones expuestas, las "**serrerías**" y los "**viveros**" de producción de plantas y flores de construcción fija y estable -estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera de hormigón-.
- \* Las industrias "**mineras**" y "**extractivas**" de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en Suelo No Urbanizable.
- \* 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 e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc -, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares, así como la "vivienda del guarda o vigilante", cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el "planeamiento".
- Las actividades "industriales" que incluyan funciones de carácter "comercial" o "terciario" en general, se considerarán, a los efectos de su implantación en los "locales" o "parcelas" de "uso característico industrial", como una actividad única, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los "usos" citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.
- 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 las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, **carentes por completo de molestias y peligrosidad**, y, por tanto, no sujetas al Reglamento de Actividades "M.I.N.P.". La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a **125 m<sup>2</sup>(u)**. Se considerarán asimilados a los "usos" de "vivienda", "terciarios" y de "equipamiento comunitario".

\* **"Categoría 2ª"**

Comprende las actividades "industriales" compatibles con los "usos residenciales", "terciarios" o de "equipamiento comunitario", por **carecer de peligrosidad** -según el R.A.M.I.N.P.- **no generar molestias o incomodidad incorregibles** para los usos colindantes -producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.-, utilizar máquinas o motores de **"potencia unitaria" no superior a 4 CV.**, disponer de una **"densidad de potencia" instalada no superior a 0.135 CV/m<sup>2</sup>(u)** y, utilizar una superficie menor de **250 m<sup>2</sup>(u)**.

Se considerarán incluidos en esta "categoría" los **"talleres de reparación" de motocicletas, automóviles** -en ningún caso los de reparación de "chapa" y "pintura", vehículos pesados, o maquinaria automóvil- y **pequeñas embarcaciones** -eslora inferior a 6.00 m.-, con menos de **250 m<sup>2</sup>(u)**.

Dentro de los **"talleres de reparación de vehículos"** se distingue la modalidad de **"talleres de reparación rápida"**, constituida por aquellos "talleres" con **menos de 100 m<sup>2</sup>(u)** de superficie utilizada y hasta dos (2) operarios, para los que, en determinadas situaciones se establecen regulaciones específicas.

Los **"usos industriales"** de **"2ª categoría"** se considerarán **"asimilados"** a los **"usos comerciales"**.

\* **"Categoría 3ª"**

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio -**"superficie de parcela ocupable"** por la edificación **inferior a 3.600 m<sup>2</sup>(po)** y **"superficie de techo"** edificada **inferior a 5.000 m<sup>2</sup>(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 contiguas a ellos.

En concreto, se incluirán en esta "categoría" los "almacenes" y "depósitos" al aire libre, los "talleres" de "chapa" y "pintura", los de reparación de vehículos pesados, maquinaria automóvil, o, embarcaciones de más de 6.00 m. de eslora; las "estaciones de servicio", las "unidades de suministro de combustible", y, las instalaciones de "lavado de coches" al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de "usos auxiliares" de "garajes", o, "talleres de reparación" de "2ª categoría", y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos "usos", podrán considerarse como "usos industriales" de "2ª categoría".

Los **"usos industriales"** de **"categoría 3ª"** **se implantarán** -salvo en los casos que expresamente se señalan a continuación- exclusivamente, en **"zonas de uso industrial"**, y, en el caso de las **"industrias agrarias"** que cumplieren las condiciones específicas

establecidas, en las "**Zonas D. Rurales**" y "**F.200 Areas Recreativas**".

En sus variantes de "**estaciones de servicio**", -las instalaciones de "**lavado de coches**" se considerarán como "usos asimilados" a ellas- y "**unidades de suministro de combustible**", sin embargo, podrán implantarse, además, en las siguientes situaciones:

- a) Terrenos adscritos al "**Sistema General de Comunicaciones**".
- b) En "**zonas de uso no industrial**", en las condiciones que se establecen para cada tipo de "zona" en el capítulo siguiente.

\* **"Categoría 4ª"**

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de "**parcela ocupable**" por la edificación superior a **3.600 m<sup>2</sup>(po)** o de "**techo edificado**" superior a **5.000 m<sup>2</sup>(t)**-, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres, o, por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras.

Así se incluirán en esta "categoría", aquellas actividades productivas que, aun cuando no superen los límites de "superficie de parcela ocupable" y "superficie de techo" establecidos para las "industrias" de "3ª categoría", den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades.

Entre ellas, y, con la salvedad de aquéllas que por sus características -industrias agropecuarias y otras similares- deban considerarse como industrias de "categoría 5ª", se considerarán en todo caso las "industrias agrarias" de más de **2.500 m<sup>2</sup>(t)**.

Se implantarán **exclusivamente en "zonas de uso industrial"**, y, en el caso de las "**industrias agrarias**" en las "**Zonas D.200 Rurales Comunes**", sobre "parcelas" destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios -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"-.

\* **"Categoría 5ª"**

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario - "**superficie de parcela**" superior a **20.000 m<sup>2</sup>**- 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 -"**Zonas B.200**"-, y, en el caso de las "**industrias agrarias**" en las "**Zonas D.200 Rurales Comunes**", si bien, excepcionalmente, y previa autorización expresa por el planeamiento, podrán implantarse, asimismo en las "**Zonas Industriales Comunes B.100**". La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de "categoría 4ª" e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

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

- 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 del 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.
- Se entiende por "**potencia instalada**" en una actividad, a la suma en "CV." de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación.
  - Los límites de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la administración competente.
  - A los efectos de la adscripción de los "usos industriales" a una determinada "categoría" se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a "carga y descarga", o, a "recepción de vehículos" en los "talleres de reparación" de este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a "usos de garaje" auxiliares.

### 3.- **"USOS TERCIARIOS"**

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

- \* "**Uso hotelero**"
- \* "**Usos comerciales**"
- \* "**Uso de oficinas**"
- \* "**Usos recreativos**"
- \* "**Usos sanitarios y asistenciales**"
- \* "**Usos terciarios diversos**"
- \* "**Uso de campamentos turísticos**"

- 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" explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplieren 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 "usos de residencia colectiva", si reúnen los requisitos de unidad funcional y organizativa propios de este tipo de usos, o, en caso contrario, 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.

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

- \* "**Categoría 1ª**:"

Pequeño comercio de **hasta 25.00 m<sup>2</sup>(u)** 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 privados" que así se establezca.

- \* "**Categoría 2ª**:"

Actividades comerciales que ocupen **más de 25.00 m<sup>2</sup>(u)** y **menos de 250 m<sup>2</sup>(u)** de superficie útil, compatibles con los "usos residenciales", "industriales", "terciarios" o de "equipamiento comunitario" y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de

forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

\* **"Categoría 3ª":**

Actividades comerciales que ocupen **más de 250 m<sup>2</sup>(u)** y **menos de 750 m<sup>2</sup>(u)** 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 m<sup>2</sup>(u)** "superficie útil" y tengan **menos de 2.000 m<sup>2</sup>(t)** 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 **2.000 m<sup>2</sup>(t)**, las cuales deberán ser autorizadas en la Norma Particular correspondiente, disponiéndose en su interior obligatoriamente los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra, y carga y descarga, necesarios.

Se considerarán asimilados a los "**usos comerciales**" de "2ª", "3ª" y "4ª" "categorías", los "usos industriales" de "categorías 1ª" ó "2ª", las "oficinas", las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los "usos terciarios diversos" y el "equipamiento docente", "institucional", "sanitario", "asistencial", "socio-cultural", "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 esta circunstancia, sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los "**usos comerciales**" que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen 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 al "Reglamento M.I.N.P."

A los efectos de la adscripción de los "usos comerciales" a una determinada "categoría", se considerarán como una "actividad" única, las agrupaciones de "**comercios**" funcionalmente integradas, como "**galerías**" o "centros comerciales"; y, los "**usos comerciales**" que incluyan actividades "industriales" dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de la regulación a ellas aplicable.

A dichos efectos, se computarán la totalidad de los espacios cubiertos adscritos a la actividad, como las "galerías" y espacios peatonales cubiertos, las "oficinas" auxiliares, los espacios de almacenamiento, los talleres auxiliares, o, los espacios cubiertos destinados a "carga y

descarga". No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a "usos de garaje" auxiliares.

- 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.
- Los "**usos sanitarios y asistenciales**" comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.
- Los "**usos terciarios diversos**" comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como "equipamiento comunitario". Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.
- El "**uso de campamentos turísticos**" comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas, y otros.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los "usos auxiliares" del mismo como el de vivienda del personal de servicio -hasta dos unidades-, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables. Así, se excluyen del mismo, el alojamiento en "cabañas", "bungalows", o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los "usos hoteleros".

#### 4.- **USOS RURALES Y DE EXPLOTACION DEL LITORAL**

- Comprenden estos usos todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:
  - \* "**Usos extractivos**"
  - \* "**Usos de explotación agraria**"
  - \* "**Usos forestales**"
  - \* "**Usos de explotación del litoral**"
- Los "**usos extractivos**" comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los "usos auxiliares" correspondientes. Entre ellos, 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, 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".

- Los **"usos de explotación agraria"** comprenden los "usos agrícolas" -cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal- y los "usos ganaderos y de producción animal" -actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales- que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos "categorías":

- \* Los **"usos de explotación agraria comunes"**, que estarán constituidos por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

Se considerarán incluidos en ellos los **"usos auxiliares"** correspondientes y entre ellos el de **"vivienda"** -dos (2) unidades-, o alternativamente, el de **"residencia colectiva"**; el **"agroturismo"**; la guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación; el almacenamiento de los productos de la misma y su **"venta directa en origen"**.

Asimismo, se considerarán como **"usos auxiliares"** las **"industrias agrarias"** vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante; los "viveros" de flores y plantas de construcción fija y estable; y, las "industrias agropecuarias" de todo tipo, hasta una **superficie de techo máxima de 2.500 m<sup>2</sup>(t)**.

- \* Los **"usos de explotación agraria no profesionalizados"**, entre los cuales se incluirán las **"explotaciones agrarias"** que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas 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.
- Los **"usos forestales"** comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características asimilable a un "uso industrial".
- Los **"usos de explotación del litoral"** comprenden las actividades de explotación de los recursos naturales del medio marino y costero, vinculadas de forma necesaria al litoral, que requieran la ocupación estable del territorio.

##### 5.- **"USOS DE COMUNICACIONES"**

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

- \* **"Uso de circulación rodada"**
- \* **"Uso de aparcamiento"**
- \* **"Uso de garaje"**
- \* **"Uso de centros de transporte por carretera"**
- \* **"Uso de circulación peatonal"**
- \* **"Uso de circulación en bicicleta"**
- \* **"Uso ferroviario"**
- \* **"Uso portuario"**

- Los "**usos de circulación rodada**", "**aparcamiento**" al servicio directo y exclusivo de los demás usos "característicos" y "autorizados" en la "zona"; "**circulación peatonal**", y "**circulación en bicicleta**" tendrán en todo caso el carácter de "usos de servicios básicos" y se considerarán 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. Se entiende por "**garaje**" 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**" : - / £ 250 m<sup>2</sup>(t)
  - \* "**Categoría 2ª**" : > 250 m<sup>2</sup>(t) / £ 1.000 m<sup>2</sup>(t)
  - \* "**Categoría 3ª**" : > 1.000 m<sup>2</sup>(t) / £ 2.500 m<sup>2</sup>(t)
  - \* "**Categoría 4ª**" : > 2.500 m<sup>2</sup>(t) / -

Asimismo en el "**uso de garaje**" se establecen las variantes de "**garajes de uso privado**", y "**garajes de uso público**". 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, como "**usos auxiliares**" los de "aseos", "cuartos de instalaciones" y otros similares, así como las instalaciones de "lavado de vehículos", y, los "talleres de reparación rápida". Por el contrario, se consideran excluidos los "usos" de "unidad de suministro de combustible", "estación de servicio", y, otros tipos de "talleres de reparación".

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

- El "**uso de centros de transporte por carretera**" comprende las estaciones de autobuses, los centros de contratación de cargas para el transporte por carretera, los estacionamientos de camiones y autobuses, y otros usos similares, así como los "usos auxiliares" y complementarios correspondientes.
- 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.
- El "**uso portuario**" comprenderá las actividades de atraque, fondeo, carga y descarga de embarcaciones, así como las demás actividades auxiliares autorizadas en los espacios portuarios por la legislación sectorial aplicable.
- El "**uso aeroportuario**" comprenderá las actividades de despegue y aterrizaje de aeronaves; subida y bajada de viajeros; carga y descarga y en los espacios guarda y reparación de aeronaves; así como las actividades auxiliares autorizadas en los espacios aeroportuarios por la legislación sectorial aplicable.



#### 6.- **"USOS DE ESPACIOS LIBRES"**

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

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

- \* "**Uso de espacios libres (Comunes)**
- \* "**Uso de espacios de protección**"
- \* "**Uso de elementos territoriales**"

- El "**uso de espacios libres (Comunes)**" es el propio de las plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación en los ámbitos urbano y rural.

Asimismo se incluirán en él 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-, necesarios.

El "**uso de espacios libres (Comunes)**" 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.

- El "**uso de espacios de protección**", es el propio de los espacios "no edificables" por cumplir una función de protección de construcciones o infraestructuras en el medio urbano, o, por su carácter residual.
- El "**uso de elementos territoriales**" es el de los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter sobre la incidencia de la actividad humana, como el propio de los "cauces fluviales", la "zona marítimo-terrestre", las cumbres y zonas de alta montaña, las zonas de interés naturalístico y otros, no sujetos a una actividad productiva u otro tipo de utilización humana relevantes.

#### 7.- **"USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO"**

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

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

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

- Se establecen las siguientes modalidades de "**usos de equipamiento comunitario**":
  - \* "**Uso de equipamiento docente**"
  - \* "**Uso de equipamiento deportivo**"
  - \* "**Uso de equipamiento institucional**"
  - \* "**Uso de equipamiento sanitario**"
  - \* "**Uso de equipamiento asistencial**"
  - \* "**Uso de equipamiento sociocultural**"
  - \* "**Uso de equipamiento recreativo**"
  - \* "**Uso de equipamiento religioso**"
  - \* "**Uso de equipamiento de servicios públicos**"
  
- 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, 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 comisarías de policía y las oficinas de Correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, 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, consultorios y similares.
  
- El "**uso de equipamiento asistencial**" comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los "hogares de jubilados" o las "residencias de ancianos" y personas desvalidas.
  
- 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 música 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 los 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-, desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, 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.

Los **"usos de equipamiento comunitario"** definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento para las "zonas de uso global" cuyos usos predominantes sean "residenciales", "industriales" o "terciarios", se considerarán con carácter general en todas las "zonas" citadas -aún cuando las mismas no sean objeto de planeamiento parcial- 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.

#### 8.- **"USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS"**

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

- \* **"Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua"**
- \* **"Uso de infraestructuras de saneamiento 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 controlados"**

- 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 saneamiento y depuración de aguas residuales"** comprende las estaciones de tratamiento y depuración, y, las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros.

- El **"uso de infraestructuras de suministro eléctrico"** comprende las estaciones y subestaciones de distribución y 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. Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de usos los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los "depósitos de derivados pesados del petróleo" -gas oil o fuel oil- y los de "gases licuados".

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 controlados**" 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, telefonía, 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 auxiliares de otros usos, deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

- Los elementos de las "redes de infraestructuras de servicios" se reflejarán en la "zonificación", exclusivamente, cuando deban ocupar el suelo de forma predominante, y, esa ocupación excluya la posible implantación superpuesta de otros usos.

## **CAPITULO 1.2.- CALIFICACION GLOBAL**

### **Artículo 1.2.1.- Formulación del régimen de Calificación Global**

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

- El presente capítulo "**1.2. Calificación Global**" y el apartado "**II.1 Calificación Global**" de las "**Normas Particulares para las Areas de Intervención Urbanística (A.I.U.)**", ambos del documento "**B. Normas Urbanísticas**".
- Los planos contenidos en el apartado "**II.A.1 Ordenación. Régimen de Calificación Global del Suelo**" del documento "**D. Planos**", y, los identificados en con el título "**2. Zonificación Global**", de los libros "Segundo" Y "Tercero" -Normas Particulares para las A.I.U.- del presente documento.

### **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**":

- A.- ZONAS DE USO RESIDENCIAL
- B.- ZONAS DE USO INDUSTRIAL
- C.- ZONAS DE USOS TERCIARIOS
- D.- ZONAS RURALES
- E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- F.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- G.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- H.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

2.- En el ámbito ordenado por el presente proyecto, los tipos básicos de "**zonas de uso global**" reseñados en el epígrafe anterior se desarrollan con arreglo a las variantes que se definen a continuación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de "uso" y "edificación":

#### A.- ZONAS DE USO RESIDENCIAL

- A.100.- ZONAS DE ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUOS**
- A.200.- ZONAS RESIDENCIALES DE ENSANCHE**
- A.300.- ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA**
- A.400.- ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION DE BAJO DESARROLLO**
- A.500.- ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION AISLADA**

#### B.- ZONAS DE USO INDUSTRIAL

- B.100.- ZONAS INDUSTRIALES COMUNES**
- B.200.- ZONAS DE INDUSTRIA ESPECIAL**

#### C.- ZONAS DE USOS TERCIARIOS

- C.000.- ZONAS DE USOS TERCIARIOS DIVERSOS**

**C.100.- PARQUES EMPRESARIALES**

D.- ZONAS RURALES

- D.100.- ZONAS RURALES DE PROTECCION ESPECIAL**
- D.200.- ZONAS RURALES COMUNES**

E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- E.1.- SISTEMA GENERAL DE REDES VIARIAS
  - E.110.- Autopistas, Autovías y Carreteras (S.G.)**
  - E.120.- Vías Urbanas (S.G.)**
- E.200.- REDES FERROVIARIAS (S.G.)**
- E.300.- ZONAS PORTUARIAS (S.G.)**
- E.400.- AEROPUERTOS (S.G.)**

F.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- F.100.- PARQUES (S.G.)**
- F.200.- AREAS RECREATIVAS (S.G.)**
- F.3.- ELEMENTOS TERRITORIALES (S.G.)
  - F.310.- Zonas de Interés Naturalístico (S.G.)**
  - F.320.- Playas (S.G.)**

G.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- G.000.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G./S.L.)**

H.- ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

- H.000.- ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)**

**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 siguientes:
  - Régimen general de "uso" y "edificación" aplicable a cada uno de los tipos de "zonas de uso global" definidos, contenido en el epígrafe siguiente del presente artículo.
  - Determinaciones particulares de "Calificación Global" establecidas para cada "zona de uso global" en el apartado "II.1 Calificación Global" de las "Normas Particulares para las A.I.U.", -libros "Segundo" y "Tercero" del presente documento-.

2.- Régimen general de edificación y uso aplicable a los tipos de "zonas de uso global" establecidos<sup>(1)</sup>:

**A.- ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

**A.100.- Zonas de Asentamientos Residenciales Antiguos**

\* TOPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"Parcelas a.100 de Asentamientos Residenciales Antiguos".**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" configuradas por los asentamientos residenciales anteriores a la segunda mitad del siglo XIX, que se propone preservar por su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria y, asegurando la conservación de todos aquellos elementos de edificación y urbanización cuyos valores relevantes lo justifiquen.

La nueva edificación se referirá en sus pautas tipológicas fundamentales -edificatorias de carácter general y constructivas- a las edificaciones y elementos construidos originarios existentes en la "zona".

- Este régimen de edificación, que identifica a las "**Zonas A.100**", se formulará en detalle para cada Area en la Norma Particular correspondiente, o, si ésta así lo determina, se remitirá al "planeamiento de desarrollo".

Los desarrollos edificatorios en las "**Zonas A.100**", destinados de forma predominante a "usos de vivienda" y regulados de acuerdo con los criterios anteriormente definidos, se identificarán a nivel de "calificación pormenorizada" bajo el epígrafe genérico de "**Parcelas a.100 de Asentamientos Residenciales Antiguos**".

- La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se establecerá en cada caso, en función de las características tipológicas específicas de las construcciones existentes y de los objetivos de preservación perseguidos.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* "**Usos residenciales**".

- "Usos autorizados":

\* Los "autorizados" con carácter general en las "**Parcelas a.100**", en las condiciones que se establecen en el artículo **1.3.2.** y en la sección **3.2.2.** de las presentes Normas Urbanísticas.

---

<sup>(1)</sup> A lo largo del presente apartado, se entenderá con carácter general, que las determinaciones que en el mismo se remiten a las Normas Particulares, deberán formularse, en su caso, en cada Area y de manera expresa, en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" de dichas Normas, por lo que tendrán rango normativo de "planeamiento general".

Cuando las determinaciones se remiten al "planeamiento" o a la "ordenación" "pormenorizados" podrán definirse en el apartado "III. Ordenación Pormenorizada" de las Normas Particulares, o, en su caso, en el "planeamiento pormenorizado", y, tendrán ese rango normativo.

\* En otros "espacios" y "parcelas":

- **"Terciarios":**

En "parcelas" destinadas de manera específica a estos "usos". ("Planeamiento pormenorizado", salvo en el caso de los "usos" para los que se establece expresamente la obligatoriedad de su regulación en la Norma Particular correspondiente -rango de "planeamiento general"-).

- **"Garaje":**

En cualquiera de sus modalidades -"uso público" o "uso privado"-, y, en sus "categorías" "2ª", "3ª" y "4ª". Podrá implantarse en "parcelas" destinadas de forma predominante a este uso ("Planeamiento pormenorizado"), y, en "espacios públicos", exclusivamente "bajo rasante" ("Estudio de detalle").

- **"Equipamiento comunitario":**

En sus modalidades compatibles con el "uso característico" zonal -se excluyen expresamente los "usos de equipamiento de servicios públicos" asimilables a los "usos industriales"- ("Planeamiento pormenorizado")

- "Usos prohibidos":

\* **"Industriales":**

En sus "categorías" y modalidades 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.

\* **"Depósitos de gases licuados".**

### **A.200.- Zonas Residenciales de Ensanche**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

#### **"Parcelas a.200 Residenciales de Ensanche".**

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" de densidad edificatoria alta o muy alta, configuradas por "manzanas" de edificación de uso predominantemente residencial, las cuales podrán estar ocupadas en su totalidad por la edificación o presentar en su interior "patios de manzana" cerrados o parcialmente abiertos.

Este "régimen de edificación", que identifica a las "**Zonas A.200**", y al que deberán adscribirse - con las salvedades que expresamente se establezcan en cada caso- los desarrollos edificatorios que en ellas se realicen, se formula en detalle en el epígrafe del mismo enunciado correspondiente a las "**Parcelas a.200 Residenciales de Ensanche**", "características" de las "**Zonas A.200**" -artículo **1.3.2.** y sección **3.2.1.** de las presentes Normas-.

- La regulación particularizada de la forma de las construcciones se formulará, con carácter general, por el "planeamiento pormenorizado", a través de la definición gráfica de las "alineaciones de edificación" y de "ordenanzas generales", quedando definido de forma indirecta el "aprovechamiento edificatorio"; o, excepcionalmente, a través de "ordenanzas particulares" de parcela, las cuales incluirán, en ese caso, la asignación "directa" del "aprovechamiento edificatorio" autorizado.

- \* REGIMEN DE USO:

- "Uso característicos":

- \* **"Usos residenciales"**.

- "Usos autorizados":

- \* Los "autorizados" con carácter general en las "**Parcelas a.200**", en las condiciones que se establecen en el artículo **1.3.2.** y en la sección **3.2.2.** de las presentes Normas Urbanísticas.

- \* En otros "espacios" y "parcelas":

- **"Industriales"**:

- . "Unidades de suministro de combustible":

En "espacios públicos" -"Vías urbanas", "Aceras y "Carriles bici" y "espacios libres comunes"- ("Estudio de detalle")

- . "Estaciones de servicio":

En "parcelas" específicamente destinadas a ese "uso". ("Planeamiento pormenorizado")

- **"Terciarios":**

En "parcelas" destinadas de manera específica a estos "usos". ("Planeamiento pormenorizado", salvo en el caso de los "usos" para los que se establece expresamente la obligatoriedad de su regulación en la Norma Particular correspondiente -rango de "planeamiento general"-).

- **"Garaje":**

En cualquiera de sus modalidades -"uso público" o "uso privado"-, y, en sus "categorías" "3ª" y "4ª". Podrá implantarse en "parcelas" destinadas de forma predominante a este uso ("Planeamiento pormenorizado"), y, en "espacios públicos", exclusivamente "bajo rasante" ("Estudio de detalle").

- **"Equipamiento comunitario":**

En sus modalidades compatibles con el "uso característico" zonal -se excluyen expresamente los "usos de equipamiento de servicios públicos" asimilables a los "usos industriales"- ("Planeamiento pormenorizado")

- **"Usos prohibidos":**

\* **"Industriales":**

En sus "categorías" y modalidades 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.

\* **"Depósitos de gases licuados".**

**A.300.- Zonas Residenciales de Edificación Abierta**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"Parcelas a.300 Residenciales de Edificación Abierta".**

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" de densidad edificatoria media o alta, configuradas por edificación residencial aislada, en "bloque" o "torre", en disposición "abierta" y -salvo excepciones expresamente autorizadas- sin "patios interiores", que, eventualmente, podrá presentar espacios "no edificados" anejos.

Este "régimen de edificación", que identifica a las "**Zonas A.300**", y al que deberán adscribirse - con las salvedades que expresamente se establezcan en cada caso- los desarrollos edificatorios que en ellas se realicen, se formula en detalle en el epígrafe del mismo enunciado correspondiente a las "**Parcelas a.300 Residenciales de Edificación Abierta**" características de las "**Zonas A.300**" -artículo 1.3.2, y sección 3.2.1. de las presentes Normas-.

- La regulación particularizada de la forma de las construcciones, incluyendo la "ocupación en planta" de las construcciones "bajo rasante", se formulará, con carácter general, por el "planeamiento pormenorizado" -dentro de los límites definidos por los "parámetros reguladores" establecidos para la "zona" correspondiente- por medio de una "ordenanza" específica para cada "parcela", la cual incluirá la asignación "directa" del "aprovechamiento edificatorio" autorizado.

- \* REGIMEN DE USO:

Se asigna a estas "zonas" un "régimen de uso" similar al establecido para las "**Zonas A.200**", si bien la implantación de los "usos autorizados" en las "**Parcelas a.300**" se adecuará a las condiciones específicas que se establecen para las mismas en el artículo 3.2.2.1. del presente documento.

**A.400.- Zonas Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo**

\* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"Parcelas a.4 Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo"** -en sus distintas "variantes"-.

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" de densidad edificatoria media -salvo en el caso de zonas ya desarrolladas que responden a esta tipología y cuya ordenación se consolida, las cuales, excepcionalmente, podrán presentar densidades más elevadas- configuradas por pequeños bloques de edificación residencial en disposición "abierta" y sin "patios interiores" -salvo los destinados a iluminar o ventilar elementos secundarios de las viviendas-, que dispondrán en todos los casos de espacios "no edificados" anejos.

Este "régimen de edificación", que identifica a las "**Zonas A.400**", y al que deberán adscribirse - con las salvedades que expresamente se establezcan en cada caso- los desarrollos edificatorios que en ellas se realicen, se formula en detalle en el epígrafe del mismo enunciado correspondiente a las "**Parcelas a.4 Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo**" -en sus distintas variantes- características de las "**Zonas A.400**" -artículo **1.3.2.** y sección **3.2.1.** de las presentes Normas-.

- La regulación particularizada de la forma de la edificación se formulará con carácter general por el "planeamiento pormenorizado" a través de la definición gráfica de las "alineaciones de parcela", y, de "ordenanzas generales" o, alternativamente, a través de una "ordenanza" particularizada para cada parcela, e incluirá, en ambos casos, la asignación "directa" del "aprovechamiento edificatorio" autorizado.

\* REGIMEN DE USO:

Se asigna a estas "zonas" un "régimen de uso" similar al establecido para las "**Zonas A.200**", si bien la implantación de los "usos autorizados" en las "**Parcelas a.4**" deberá producirse, ocupando de manera exclusiva la totalidad de la "parcela", de acuerdo con las condiciones específicas que se establecen para las mismas en el artículo **3.2.2.1.** de las presentes Normas.

En las Areas en las que así se establezca de forma expresa en la Norma Particular correspondiente, se autorizará excepcionalmente la implantación en las "Parcelas a.4", en "semisótano" o "planta baja", de "**usos industriales**" y "**comerciales**", con un límite máximo de 1.500 m<sup>2</sup>(t), compartiendo las mismas con los "usos residenciales" " característicos".

En tales casos, las viviendas que ocupen la "parcela", que se situarán en "entreplanta" o en las "plantas altas", estarán vinculadas obligatoriamente a la actividad "industrial" o "terciaria" autorizada.

**A.500.- Zonas Residenciales de Edificación Aislada**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"Parcelas a.500 Residenciales de Edificación Aislada".**

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" de densidad edificatoria baja -salvo en el caso de zonas ya desarrolladas que respondan a esta tipología y cuya ordenación se consolida, las cuales, excepcionalmente, podrán presentar densidades más elevadas-, configuradas por edificación residencial con **una (1) o dos (2) "unidades de vivienda" por "parcela"**, que dispondrá, en todos los casos, de espacios "no edificados" anejos.

Este "régimen de edificación", que identifica a las "**Zonas A.500**", y al que deberán adscribirse - con las salvedades que expresamente se establezcan en cada caso- los desarrollos edificatorios que en ellas se realicen, se formula en detalle en el epígrafe del mismo enunciado correspondiente a las "**Parcelas a.500 Residenciales de Edificación Aislada**" características de las "**Zonas A.500**" -artículo **1.3.2.** y sección **3.2.1.** de las presentes Normas-.

- La regulación particularizada de la forma de la edificación se formulará con carácter general por el "planeamiento pormenorizado" a través de la definición gráfica de las "alineaciones de parcela", y, de "ordenanzas generales", o, alternativamente, a través de una "ordenanza" particularizada para cada "parcela", e incluirá, en ambos casos, a asignación "directa" del "aprovechamiento edificatorio" autorizado.

- \* REGIMEN DE USO:

Se asigna a estas "zonas" un "régimen de uso" similar al establecido para las "**Zonas A.200**", si bien la implantación de los "usos autorizados" en las "**Parcelas a.500**" deberá producirse, ocupando de manera exclusiva la totalidad de la "parcela", de acuerdo con las condiciones específicas que se establecen para las mismas en el artículo **3.2.2.1.** de las presentes Normas.

## **B.- ZONAS DE USO INDUSTRIAL**

### **B.100.- Zonas Industriales Comunes**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"Parcelas b.1 Industriales Comunes"** -en sus distintas "variantes"-.

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" de edificación de uso predominantemente "industrial", configuradas por "manzanas" ocupadas por módulos de edificación "entre medianeras"; o, por "parcelas" diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una "actividad" única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de "espacios" no edificados anejos.

Este "régimen de edificación", que identifica a las "**Zonas B.100**", y al que deberán adscribirse - con las salvedades que expresamente se establezcan en cada caso- los desarrollos edificatorios que en ellas se realicen, se formula en detalle en el epígrafe del mismo enunciado correspondiente a las "**Parcelas b.1 Industriales Comunes**" -en sus distintas "variantes"- características de las "**Zonas B.100**" -artículo **1.3.2.** y capítulo **3.3.** de las presentes Normas-.

- La regulación particularizada de la forma de la edificación se formulará con carácter general por el "planeamiento pormenorizado", a través de una "ordenanza" particularizada para cada parcela; o, alternativamente, a través de la definición gráfica de las "alineaciones de parcela", y, de "ordenanzas generales", e incluirá, en ambos casos, la asignación "directa" del "aprovechamiento edificatorio" autorizado.

- \* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":
  - \* "**Industria**". (En sus "categorías" "2ª", "3ª" y "4ª").
- "Usos autorizados":
  - \* Los "autorizados" con carácter general en las "**Parcelas b.1**" -en sus distintas "variantes"-, en las condiciones que se establecen en el artículo **1.3.2.** y en el capítulo **3.3.** de las presentes Normas Urbanísticas.
    - \* En otros "espacios" y "parcelas":
      - "**Vivienda**" ("Uso autónomo"):

Exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.
      - "**Industriales**":
        - . "Unidades de suministro de combustible":

En "espacios públicos" -"Vías urbanas", "Aceras y "Carriles bici" y "espacios libres comunes"- ("Estudio de detalle")

. "Estaciones de servicio"

- **"Terciarios":**

. "Hoteleros":

Deberán disponer en interior de la "parcela" los espacios de acceso, aparcamiento, y carga y descarga necesarios.

. "Oficinas"

. "Comerciales":

En sus "categorías 2ª", "3ª" y "4ª", con carácter general, y, en su "categoría 5ª" cuando así se autorice expresamente en la Norma Particular correspondiente -rango de "planeamiento general"-.

. "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, a los efectos de la regulación de su implantación, como "usos comerciales" de "4ª categoría", o, de "5ª" si superan el límite de "superficie de techo" correspondiente.

- **"Garaje":**

En cualquiera de sus modalidades -"uso público" o "uso privado"-, y, en sus "categorías" "3ª" y "4ª". Podrá implantarse en "parcelas" destinadas de forma predominante a este uso ("Planeamiento pormenorizado"), y, en "espacios públicos", exclusivamente "bajo rasante" ("estudio de detalle").

- **"Equipamiento comunitario":**

En sus modalidades compatibles con el "uso característico" zonal, en parcelas destinadas de manera específica a estos usos. ("Planeamiento pormenorizado")

- **"Centros de transporte por carretera".**

- "Usos prohibidos":

\* **"Residenciales"**:

Con las excepciones autorizadas de forma expresa.

\* **"Terciarios"**:

En sus modalidades que no se autorizan expresamente.

\* **"Rurales"**.

**B.200.- Zonas de Industria Especial**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"Parcelas b.200 de Industria Especial"** -en las "variantes" que en cada caso se establezcan por la Norma Particular o el "planeamiento pormenorizado" correspondientes-.

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas Industriales" que se destinarán a los "usos" específicos que se definan de manera particularizada para cada Area, y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Particular correspondiente.
- La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se formulará en cada caso por el "planeamiento pormenorizado", en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

- \* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Industria"**:

En sus "categorías" "2ª", "3ª", "4ª" y "5ª", de acuerdo con las especificaciones particulares que se establezcan para cada Area.

- "Usos autorizados"  
y "prohibidos":

\* Se aplicará el mismo régimen general establecido para las **"Zonas B.100"** al cual se añadirán las condiciones específicas establecidas en la "Norma Particular" del Area correspondiente.

## C.- ZONAS DE USOS TERCIARIOS

### C.000.- Zonas de Usos Terciarios Diversos

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

"Parcelas c. de Usos Terciarios" -en sus distintas "variantes"-.

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" que se destinarán a los "usos terciarios", genéricos o específicos, que se definan de manera particularizada para cada Area, y, responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Particular correspondiente.
- La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se formulará en cada caso por el "planeamiento pormenorizado", en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

- \* REGIMEN DE USO.

- "Usos característicos":

\* **"Terciarios"**:

En todas sus modalidades, con excepción de los "usos comerciales" de "5º categoría". (La "Norma Particular" correspondiente podrá establecer en cada Area condiciones y restricciones de implantación específicas).

- "Usos autorizados":

\* Los "autorizados" con carácter general en las "**Parcelas c**", en las condiciones que se establecen en el artículo **1.3.2.** y en la sección **3.3.** de las presentes Normas Urbanísticas.

\* En otros "espacios" y "parcelas":

- **"Residenciales"**:

Su posible autorización será regulada de manera particularizada para cada Area.

- **"Industriales"**:

. "Unidades de suministro de combustible":

En "espacios públicos" -"Vías urbanas", "Aceras y "Carriles bici" y "espacios libres comunes"- ("Estudio de detalle")

. "Estaciones de servicio":

En "parcelas" específicamente destinadas a ese "uso". ("Planeamiento pormenorizado")

- **"Comerciales"** ("5ª categoría"):

En "parcelas" en las que se autorice de manera específica su implantación en la Norma Particular correspondiente -rango de "planeamiento general"-.

- **"Garaje"**:

En cualquiera de sus modalidades -"uso público" o "uso privado"-, y, en sus "categorías" "3ª" y "4ª". Podrá implantarse en "parcelas" destinadas de forma predominante a este uso ("Planeamiento pormenorizado"), y, en "espacios públicos", exclusivamente "bajo rasante" ("Estudio de detalle").

- **"Centros de transporte por carretera"**

- **"Equipamiento comunitario"**:

En sus modalidades compatibles con el "uso característico" zonal. ("Planeamiento pormenorizado")

- "Usos prohibidos":

\* **"Residenciales"**:

Con las excepciones autorizadas de forma expresa.

\* **"Industria"**:

En sus "categorías" "4ª" y "5ª".

\* **"Rurales"**.

**C.100.- Parques Empresariales**

\* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"Parcelas b.200" y "Parcelas c. de Usos Terciarios"** -en sus distintas "variantes"-.

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" que se destinarán a los "usos" de "actividad económica" -"industriales" y "terciarios"-diversos, que se especifican a continuación, y responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Particular y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes.
- La edificación de "vivienda", en los casos en los que la implantación de este "uso" se autorice en el Area por la Norma Particular correspondiente, responderá a las tipologías de "Edificación de Bajo Desarrollo" -"**Parcelas a.400**" en sus distintas variantes- o de "Edificación Aislada" -"**Parcelas a.500**"-.
- La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se formulará en cada caso por el "planeamiento pormenorizado", en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Industriales"**:

En sus "categorías 2ª", y "3ª", exclusivamente en aquellas modalidades de alto nivel tecnológico - "informática", "biotecnología", "nuevos materiales", "electrónica", "tecnologías medio ambientales", "laboratorios", "centros de investigación científica y tecnológica" y otras similares - que por sus características de operación - ausencia de emisiones contaminantes de todo tipo y necesidades de movimiento y almacenamiento de mercancías poco relevantes -, permitan un elevado nivel de calidad ambiental en la implantación y resulten compatibles con los "usos terciarios" considerados, asimismo, como "característicos" en la "zona".

\* **"Terciarios"**:

- "Oficinas":

En todas sus modalidades. Superficie utilizada superior a 250 m<sup>2</sup>(u) por local.

- "Sanitarios".

- "Terciarios diversos".

- "Usos autorizados":
  - \* **"Equipamiento comunitario"**:

En sus variantes de "equipamiento docente", "equipamiento institucional", "equipamiento sanitario", y, "equipamiento sociocultural". Además se implantarán como "usos de servicio básico" en las parcelas dotacionales.
  - \* **"Vivienda"**:

Será regulado de manera particularizada para cada Area.
  - \* **"Industria"**:

"Categorías" "2ª", "3ª" y "4ª":

En otras modalidades diferentes de las señaladas como "características", que cumplan los "estándares de operación" exigidos y cuya implantación resulte plenamente compatible con la de los "usos característicos".
  - \* **"Terciarios"** (Serán regulados de manera particularizada para cada Area):
    - "Hoteleros".
    - "Comerciales".
    - "Deportivos".
  - \* **"Garaje"**:

En sus "categorías 3ª y 4ª" como "uso autónomo", en parcelas independientes, y "espacios libres, y, como "uso auxiliar", en cualquiera de sus "categorías", en las parcelas destinadas a los "usos característicos" y "autorizados".
  - \* **"Equipamiento comunitario"**:

En todas sus demás variantes compatibles con los "usos característicos", en las parcelas destinadas a los "usos característicos" y, como "usos asimilados" a los "comerciales", en los locales destinados a estos últimos.

- "Usos prohibidos":

\* **"Residenciales"**:

Con las excepciones autorizadas de forma expresa.

\* **"Industriales"**:

En todas las "categorías" y modalidades incompatibles con los "usos industriales" y "terciarios" "característicos", y, en general, en aquellas que por sus condiciones de operación, emisiones contaminantes de cualquier tipo, o por sus necesidades de movimiento y almacenamiento de grandes volúmenes de mercancías, impidan el mantenimiento en la "zona" de las condiciones de elevada calidad ambiental propuestas. De manera específica se prohíbe el almacenamiento de mercancías o maquinaria al aire libre.

\* **"Rurales"**

\* **"Equipamiento comunitario"**:

En sus modalidades incompatibles con los "usos característicos" y "autorizados".

**D.- ZONAS RURALES**

**D.1.- ZONAS RURALES DE PROTECCION ESPECIAL**

**D.100.- Zonas Rurales de Protección Especial**

\* REGIMEN DE EDIFICACIÓN:

"Zonas" en las que se excluyen por completo las intervenciones de nueva edificación o ampliación de las construcciones existentes.

\* REGIMEN DE USO:

- "Usos característicos":

\* "**Explotación agraria**"

Se excluyen los "usos auxiliares".

\* "**Forestales**"

Dirigidos de forma exclusiva a la preservación y regeneración del arbolado autóctono existente.

\* "**Explotación del litoral**"

En el dominio público marítimo-terrestre, y, en terrenos colindantes con él situados en la "zona de servidumbre de protección" del litoral, de acuerdo con el régimen establecido por la vigente Ley de Costas.

\* "**Espacios libres**" ("Elementos territoriales")

- "Usos autorizados":

\* "**Residenciales**"

Como "**usos autónomos**" o como "**usos auxiliares**" de otros "usos autorizados", **exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad** a la aprobación del presente proyecto y ya destinados en cada caso a dichos usos <sup>(1)</sup>. Se incluyen los "usos auxiliares" correspondientes.

\* "**Infraestructuras de servicios**".

En las modalidades de "abastecimiento de agua", "depuración de aguas residuales", "telefonía, telecomunicación y señalización" y en la de "depósitos de combustible" como uso auxiliar de los "usos

---

<sup>(1)</sup> 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 el artículo 2.6.4 de las presentes Normas.

residenciales" y "terciarios" autorizados.

- "Usos prohibidos":

\* **"Residenciales"**.

Fuera de las condiciones en las que se autorizan expresamente.

\* **"Industriales"**.

\* **"Terciarios"**.

\* **"Rurales"**

En sus modalidades de "usos extractivos" y "usos de ganadería y producción animal intensiva".

\* **"Equipamiento comunitario"**.

\* **"Infraestructuras de servicios"**.

Cuando su implantación en el medio rural no resulte necesaria u oportuna, no se justifique por motivos de "utilidad pública" o "interés social", o, en general, de lugar a impactos paisajísticos relevantes.

## **D.200.- ZONAS RURALES COMUNES**

### \* REGIMEN DE EDIFICACIÓN:

"Zonas" en las que se autoriza, exclusivamente, la edificación aislada vinculada a los "usos autorizados", que se deberá adecuar a las condiciones generales de edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable en los capítulos **3.4** y **3.5** del presente documento.

### \* REGIMEN DE USO:

#### - "Usos característicos":

#### \* "**Explotación agraria**".

##### \* "**Forestales**":

En las condiciones establecidas en el artículo **3.5.4** de presente documento.

##### \* "**Espacios libres**":

En las modalidades de "espacios libres comunes" y "elementos territoriales".

#### - "Usos autorizados":

#### \* "**Residenciales**":

Como "**usos autónomos**", se podrán implantar, exclusivamente, **en edificios existentes** con anterioridad a la aprobación del presente expediente y ya destinados al mismo <sup>(1)</sup>.

Como "**uso auxiliar**" de otros "usos autorizados" - en los casos en los que se establece esa tolerancia- podrán implantarse, además, **en edificios de nueva construcción**.

#### \* "**Industrias agrarias**".

#### \* "**Terciarios**":

En las modalidades de "usos hoteleros", "usos de hostelería", "parques recreativos" y "deportivos", "usos sanitarios" y "asistenciales", y "campamentos turísticos", cuando su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de "utilidad pública" o "interés social".

Los "usos de hostelería" podrán implantarse exclusivamente en edificios existentes.

---

<sup>(1)</sup> 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 el artículo **2.6.4** de las presentes Normas.

\* **"Extractivos":**

Previa autorización de los organismos competentes.

\* **"Equipamiento comunitario":**

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

\* **"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":

\* **"Residenciales":**

En los casos no autorizados de forma expresa.

\* **"Industriales":**

Con excepción de las "industrias agrarias".

\* **"Terciarios":**

En los casos no autorizados de forma expresa.

\* **"Equipamiento comunitario":**

Cuando su implantación en el medio rural no resulte necesaria ni oportuna. Se entienden como "no autorizadas" todas las modalidades de "equipamiento" que requieran grandes construcciones de características urbanas y produzcan un impacto paisajístico y funcional significativo.

\* De **"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".

**E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

**E.1.- SISTEMA GENERAL DE REDES VIARIAS**

**E.110.- Carreteras (S.G.)**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"e.110. Autopistas, Autovías y Carreteras" (S.G.)**

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Zonas" en las que se excluye la edificación, 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.

- \* REGIMEN 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 servicios comerciales"; "aparcamiento" y "descanso"; "básculas de pesaje"; "puestos de socorro" y otros-.

- "Usos prohibidos":

\* Todos los no "autorizados" de forma expresa.

- \* REGIMEN DE TITULARIDAD:

\* **Dpto. de Carreteras y Transportes -Diputación Foral de Gipuzkoa- y Ayuntamiento de Hondarribia, según los casos.**

**E.120.- Vías Urbanas (S.G.)**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"e.120. Vías Urbanas" (S.G.)**

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Zonas" en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones "bajo rasante" destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación "sobre rasante" de los elementos funcionales propios de las "vías urbanas".

- \* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

- \* **"Circulación rodada y peatonal"**.

- \* **"Aparcamiento"** (Público).

- "Usos autorizados":

- \* **"Usos auxiliares"** del "uso característico" -"paradas de autobuses", "básculas de pesaje", "puestos de socorro", "estaciones de servicio", "unidades de suministro de combustible" y otros similares-.

- \* **"Centros de infraestructuras de servicios"**:

Exclusivamente "bajo rasante".

- \* **"Garajes"**:

Exclusivamente "bajo rasante", en sus "categorías 3ª y 4ª".

- \* **"Usos provisionales"**:

Con autorización municipal, entre los que se considerarán los "comerciales" de "1ª categoría" que se implantarán en régimen de "concesión administrativa".

- "Usos prohibidos":

- \* Todos los no autorizados de forma expresa.

- \* REGIMEN DE TITULARIDAD:

- \* **Ayuntamiento de Hondarribia.**

**E.200.- Redes Ferroviarias (S.G.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Zonas" en las que se autoriza exclusivamente la 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 la "Norma Particular" correspondiente.

\* 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.

\* REGIMEN DE TITULARIDAD:

- Red "Renfe": \* **Estado.**
- Red "Eusko Trenbideak": \* **Comunidad Autónoma del País Vasco.**

**E.300.- Zonas Portuarias (S.G.)**

\* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"e.3 Zonas Portuarias" (S.G.)** -en sus distintas variantes"-.

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Zonas" en las que se autoriza exclusivamente, la edificación vinculada a los "usos portuarios" 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 la "Norma Particular" correspondiente.

\* REGIMEN DE USO:

- "Usos característicos":

\* **"Portuarios"**.

- "Usos autorizados":

\* **"Usos asimilados"** al "uso portuario" de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable.

\* **"Equipamiento comunitario"**:

En sus modalidades relacionadas con la actividad náutico-pesquera.

- "Usos prohibidos":

\* Todos con excepción de los "autorizados" de forma expresa.

\* REGIMEN DE TITULARIDAD:

\* **Comunidad Autónoma del País Vasco.**

**E.400.- Aeropuertos (S.G.)**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

**"e.400 Aeropuertos" (S.G.).**

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Zonas" en las que se autoriza exclusivamente, la edificación vinculada al "uso de aeropuerto" y a los "usos auxiliares" del mismo, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo con las determinaciones contenidas en la "Norma Particular" correspondiente.

- \* REGIMEN DE USO:

- "Usos característicos": \* **"Aeropuerto"**.
- "Usos autorizados": \* **"Usos auxiliares"** al "uso de aeropuerto" de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable.
- "Usos prohibidos": \* Todos con excepción de los "autorizados" de forma expresa.

- \* REGIMEN DE TITULARIDAD: \* **Estado.**

## F.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

### F.100.- Parques (S.G.)

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

"f.100 Espacios Libres Urbanos" (S.G.) -"Parques"-.

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Zonas" de arbolado extensivo, y urbanización ligera, en las que se excluye, en principio, la edificación, que se admitirá exclusivamente en los siguientes casos:

- . Construcciones aisladas "**sobre rasante**" destinadas a los "usos autorizados", definidas expresamente por el "planeamiento pormenorizado". ("**Perfil de edificación**": II/I).
- . Construcciones "**provisionales**" destinadas a los usos autorizados en esas condiciones -"**perfil de edificación**" de una (1) "planta".

- \* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico": \* "**Espacios libres urbanos**" (Parque. Incluye "usos auxiliares")

- "Usos autorizados": \* "**Terciarios**":  
"Comerciales" (Y otros "terciarios "asimilados"):  
- De "**1ª categoría**", como "usos provisionales", en implantaciones de carácter temporal, y, en régimen de "concesión administrativa".

- De "**2ª categoría**", hasta **150 m<sup>2</sup>(t)** en "parcelas" expresamente definidas por el "planeamiento pormenorizado".

- \* "**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.

- \* REGIMEN DE TITULARIDAD: \* **Ayuntamiento de Hondarribia.**

### **F.200. Areas Recreativas (S.G.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Zonas" en las que se autoriza exclusivamente la edificación aislada, vinculada a los "usos autorizados" que se deberá adecuar a las condiciones generales de edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable en los capítulos **3.4** y **3.5** del presente documento y, a lo dispuesto en la Ley de Costas, en los ámbitos afectados por ella.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Espacios libres" (Comunes).**

\* **"Elementos territoriales"**.

\* **"Explotación agraria"**:

Se excluyen los "usos auxiliares", y, su ejercicio "no profesionalizado".

\* **"Forestales"**:

Dirigidos de forma exclusiva a la preservación y regeneración del bosque autóctono existente, incluyendo la explotación del mismo dentro de las limitaciones que dicho objetivo permita.

\* **"Explotación del litoral"**:

Exclusivamente en el ámbito del "dominio público marítimo-terrestre y las zonas colindantes con él.

- "Usos autorizados":

\* **"Usos auxiliares"** de los **"usos de explotación agraria comunes"** Exclusivamente en el caso de explotaciones existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias.

\* **"Usos de explotación agraria no profesionalizados"**:

Cuando se autoricen expresamente por el "planeamiento de desarrollo".

\* **"Residenciales"**:

Como "usos autónomos", se podrán implantar, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y ya destinados a esos usos <sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> 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 el artículo **2.6.4** de las presentes Normas.

Como "usos auxiliares" de otros "usos autorizados" -en los casos en los que se establece esa tolerancia- podrán implantarse, además, en edificios de nueva construcción.

\* **"Terciarios":**

Cuando se autoricen expresamente por el "planeamiento pormenorizado" correspondiente, en las modalidades de "usos de hostelería" y "recreativos", y su implantación, además de oportuna y justificada por motivos de "utilidad pública" o "interés social", complemente los "usos de espacios libres" y sea compatible con los "usos rurales" "característicos".

\* **"Garaje":**

Exclusivamente de "categoría 1ª" y "2ª", como "uso auxiliar" de otros "usos autorizados", a cuyas necesidades de dotación deberá adecuarse.

\* **"Equipamiento comunitario":**

Cuando se autorice expresamente en la "Norma Particular" correspondiente, en las modalidades de "usos de equipamiento deportivo", "cultural", "recreativo" y "de servicios públicos" -"albergues", "campamentos de turismo" y otros similares- siempre que su implantación, además de justificada por motivos de "utilidad pública" o "interés social", complemente y sea compatible con los "usos de espacios libres" y con los "usos rurales" "característicos".

El "equipamiento recreativo" en sus modalidades de "asociaciones recreativas", e "instalaciones deportivas en locales cerrados" se autorizará exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

\* **"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".

\* La superficie de las "zonas" destinadas a los "usos autorizados", no podrá superar en ningún caso el 7% de la "superficie zonal" calificada.

- "Usos prohibidos":

\* **"Residenciales"**:

En los casos no autorizados de forma expresa.

\* **"Industriales"**:

Excepto las "industrias agrarias" "auxiliares" de "explotaciones agrarias" existentes.

\* **"Terciarios"**:

En los casos no autorizados de forma expresa, y, entre los "usos recreativos", los "cines", "teatros", "salas de fiestas" y "casinos".

\* **"Equipamiento comunitario"**:

Cuando su implantación en el medio rural no resulte necesaria ni oportuna o resulte incompatible con los "usos de espacios libres" y "rurales" "característicos", y, específicamente el "equipamiento recreativo", en sus modalidades de "cines", "teatros", y locales cerrados de espectáculos de todo tipo.

\* **"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".

\* REGIMEN DE TITULARIDAD:

\* **Ayuntamiento de Hondarribia / Diputación Foral de Gipuzkoa.**

(Se exceptuarán los suelos en los que el "planeamiento de desarrollo" consolide "usos" de "titularidad privada" que se adecúan al "régimen establecido")

**F.3.- ELEMENTOS TERRITORIALES (S.G.)**

**F.310.- Zonas de Interés Naturalístico (S.G.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Zonas" en las que se excluye por completo la edificación, con excepción de las construcciones provisionales auxiliares de los "usos característicos", que se autoricen expresamente por el "planeamiento de desarrollo".

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico": \* "**Elementos Territoriales**" (Espacios de interés naturalístico).
- "Usos autorizados": \* "**Espacios libres comunes**".  
\* "**Usos agrícolas**". ("Huertas" tradicionales)
- "Usos prohibidos": \* Todos los demás.

\* REGIMEN DE TITULARIDAD: \* **Gobierno Vasco.**

(Se exceptuarán los suelos en los que el "planeamiento de desarrollo" consolide "usos" de "titularidad privada" que se adecúan al "régimen establecido")

**F.320.- Playas (S.G.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Zonas" en las que se la edificación se autoriza, excepcionalmente, de acuerdo con lo establecido por la Ley de Costas.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico": \* "**Playas**" (Elementos Territoriales).
- "Usos autorizados": \* Los que establece la vigente legislación de Costas.
- "Usos prohibidos": \* Todos los demás.

\* REGIMEN DE TITULARIDAD: \* **Estado.**

## **G.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

### **G.000.- Zonas de Equipamiento Comunitario**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

#### **"g.000 Centros de Equipamiento Comunitario".**

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" que se destinarán a los "usos de equipamiento comunitario", genéricos o específicos, que se definan de manera particularizada para cada Area, y, responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Particular correspondiente.
- La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se formulará en cada caso por el "planeamiento pormenorizado", en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

- \* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

- \* **"Equipamiento comunitario"**:

En todas sus modalidades, reguladas en cada Area a través de las condiciones adicionales que se establezcan en la "Norma Particular" correspondiente.

- "Usos autorizados":

- \* **"Vivienda"**:

Como uso auxiliar del "equipamiento", con un máximo de dos (2) viviendas por parcela.

- \* **"Residencia colectiva"**.

\* Otros "**usos auxiliares**" o "**asimilados**" deberán ser objeto de regulación particularizada para cada Area.

- "Usos prohibidos":

\* Todos los **no autorizados** de forma expresa.

- \* REGIMEN DE TITULARIDAD:

- \* **"Titularidad pública"** o "**privada**", de acuerdo con lo que se establezca en cada caso por la "Norma Particular" o el "planeamiento pormenorizado" correspondientes.

## **H.- ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)**

### **H.000.- Zonas de Infraestructuras de Servicios (S.G.).**

- \* TIPOLOGIA DE "CALIFICACION PORMENORIZADA" CARACTERISTICA:

#### **"h.000 Centros de las Redes de Servicios".**

- \* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Zonas" que se destinarán a los "usos de infraestructuras de servicios" específicos, que se definan de manera particularizada para cada Area, y, responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Particular correspondiente.
- La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se formulará en cada caso por el "planeamiento pormenorizado", en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

- \* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

- \* "**Infraestructuras de servicios**":

En las modalidades que en cada caso se determine en la "Norma Particular" correspondiente.

- "Usos autorizados":

- \* "**Usos auxiliares**" del "característico".

- "Usos prohibidos":

- \* Todos los no autorizados de forma expresa.

- \* REGIMEN DE TITULARIDAD:

- \* "**Titularidad pública**" o "**privada**", de acuerdo con lo que se establezca en cada caso por la Norma Particular o el "planeamiento pormenorizado" correspondientes.

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

1.- Reajustes de la delimitación de las "zonas de uso global"

- 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 proyecto en el Suelo Apto para Urbanizar 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%, ni se excluyan o incorporen terrenos cuya superficie supere el 8% de la superficie zonal delimitada.
- Del mismo modo, en el Suelo Apto para Urbanizar, se podrá establecer la afección de porciones de las "zonas de uso global" destinadas a "usos residenciales", "industriales", "terciarios"; o, en el Suelo No Urbanizable -en este caso sin la exigencia de la formulación de "planeamiento"- de "zonas 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 suelos citados esa 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.

Si dichos elementos incorporan "aprovechamientos lucrativos" de titularidad privada o patrimonial, 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" citados deberán deducirse de éste último. No se aplicará este criterio si los "usos" tienen carácter dotacional, o, se implantan sobre suelos públicos en régimen de "concesión administrativa".

- En Suelo No Urbanizable el "planeamiento especial" y los "proyectos de obra" podrán modificar la "zonificación" de los "sistemas generales" de "Comunicaciones" e "Infraestructuras de Servicios", para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.
- Los ajustes en la "zonificación global" establecida en el presente proyecto que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como "Modificación de las Normas Subsidiarias", y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.

2.- Carácter normativo de los "índices de edificabilidad"

En las "zonas de uso global" clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar 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.

3.- Consolidación de edificaciones que no respondan a la tipología de "calificación" "característica"

El "planeamiento pormenorizado" podrá consolidar edificaciones existentes u ordenar otras de nueva edificación, que no respondan al régimen de "uso" y "edificación" "característicos" de la "zona de uso global" en la que se sitúan. La citada consolidación queda supeditada, sin embargo, al cumplimiento de las condiciones de "aprovechamiento edificatorio" destinado a los diferentes "usos autorizados" establecidas para cada Area por la Norma Particular correspondiente.

Asimismo, en el caso de nueva edificación, se deberán cumplimentar los límites de tolerancia en el "perfil" y la "altura de edificación" para el conjunto del Area, señalados en el epígrafe siguiente.

4.- Tolerancias en la "altura" y el "perfil de edificación"

Se tendrá en cuenta de manera específica la tolerancia general que respecto a la modificación de las condiciones de "altura" y "perfil de edificación" por el "planeamiento pormenorizado" establece 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 y Suelo Apto para Urbanizar "en ejecución" en las que se autoriza la ejecución de sus previsiones ordenadoras sin el requisito de la formulación previa de "planeamiento de desarrollo".

En ellas, en los casos que expresamente se señalan en la "Norma Particular" correspondiente, se incorpora a las presentes Normas Subsidiarias, el "planeamiento de desarrollo" formulado al amparo del Plan General anteriormente vigente -ejecutado o todavía en ejecución-, adaptándolo al régimen general de Calificación Pormenorizada contenido en el presente capítulo, y estableciendo, en su caso, condiciones particulares en relación a su aplicación.

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 los capítulos 3.1 y 3.2 del "Título Tercero. Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables"-; y, en aquellos otros aplicables de manera específica a cada una de las "parcelas" de las diferentes Areas, en las "Normas Particulares para las A.I.U." -libros "Segundo" y "Tercero" del presente documento-, en el apartado "**III. Ordenación Pormenorizada**", y, en el plano "**3. Zonificación Pormenorizada**" de la "norma" correspondiente.

- 2.- En las Areas de los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar 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 presente capítulo, y, cumplimentar las "determinaciones de Ordenación Pormenorizada con rango de planeamiento general", establecidas en la "Norma Particular" correspondiente.

Asimismo, serán de aplicación en ellas el contenido de los capítulos **3.1** y **3.2** del "**Título Tercero. Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables**", y, las "**Ordenanzas Urbanísticas Municipales**", por lo que dicho planeamiento deberá limitarse a la formulación de las "ordenanzas" complementarias necesarias para la definición de la "ordenación pormenorizada" propuesta, de forma particularizada para el ámbito de intervención afectado.

### **Artículo 1.3.2.- Sistematización de la Calificación Pormenorizada**

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

- a.- **PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**
- b.- **PARCELAS DE USO INDUSTRIAL**
- c.- **PARCELAS DE USOS TERCARIOS**
- e.- **SISTEMAS DE COMUNICACIONES**
- f.- **ESPACIOS LIBRES**
- g.- **PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**
- h.- **CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS**



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 "uso" y "edificación"<sup>(1)</sup>:

a.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

- a.100.- **PARCELAS DE ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUOS** (Zonas A.100)
- a.200.- **PARCELAS RESIDENCIALES DE ENSANCHE** (Zonas A.200)
- a.300.- **PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA** (Zonas A.300)

a.4.- PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION DE BAJO DESARROLLO

- a.400.- **PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN DE BAJO DESARROLLO (Comunes)** (Zonas A.400)
- a.410.- **PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA** (Zonas A.400)
- a.420.- **PARCELAS RESIDENCIALES CON TOLERANCIA DE USOS INDUSTRIALES** (Zonas A.400)

a.500.- **PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION AISLADA** (Zonas A.500)

a.600.- **PARCELAS DE RESIDENCIA COLECTIVA**

b.- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

b.1.- PARCELAS INDUSTRIALES COMUNES

- b.100.- **PARCELAS DE INDUSTRIA INTENSIVA** (Zonas B.100)
- b.110.- **PARCELAS DE INDUSTRIA AISLADA** (Zonas B.100)

b.200.- **PARCELAS DE INDUSTRIA ESPECIAL** (Zonas B.200)

c.- PARCELAS DE USOS TERCARIOS

c.000.- **PARCELAS DE USOS TERCARIOS DIVERSOS** (Zonas C.000)

c.2.- PARCELAS DE USOS COMERCIALES

- c.200.- **PARCELAS DE USOS COMERCIALES DIVERSOS**
- c.210.- **GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES**

c.300.- **HOTELES**

e.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES (S.G./S.L.)

e.1.- SISTEMA DE REDES VIARIAS (S.G./S.L.)

- e.110.- **AUTOPISTAS, AUTOVÍAS Y CARRETERAS (S.G.)**
- e.120.- **VÍAS URBANAS (S.G. / S.L.)**
- e.130.- **ACERAS Y CARRILES-BICI (S.G./S.L.)**
- e.140.- **PARCELAS DE GARAJE (S.L.)**

---

<sup>(1)</sup> Se grafían en negrita exclusivamente las categorías de calificación que se producen de manera efectiva en la "Zonificación Pormenorizada" propuesta en el presente proyecto.

- e.200.- REDES FERROVIARIAS (S.G.)** (Zonas E.200)
- e.300.- PARCELAS DE USOS PORTUARIOS (S.G.)** (Zonas E.300)
- e.400.- AEROPUERTO (S.G.)** (Zonas E.400)
- f.- ESPACIOS LIBRES (S.G./S.L.)
- f.1.- ESPACIOS LIBRES URBANOS
- f.110.- ESPACIOS LIBRES (Dotacionales) (S.G./ S.L.)**
- f.120.- ESPACIOS LIBRES (No dotacionales) (S.L.)**
- f.3 - ELEMENTOS TERRITORIALES (S.G.)
- f.320 - PLAYAS (S.G.)** (Zonas F.320)
- f.330 - CAUCES FLUVIALES (S.G./S.L.)**
- g.- CENTROS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G./S.L.)
- g.000.- CENTROS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO** (Zonas G.000)
- h.- PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G./S.L.)
- h.000.- CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS (S.G./S.L.)** (Zonas H.000)

**Artículo 1.3.3.- Régimen general de "edificación", "uso", y "dominio" aplicable en las "zonas de uso pormenorizado"**

- 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 epígrafe siguiente del presente artículo.
  - "Ordenanzas Reguladoras" -aplicables asimismo con carácter general a los diferentes tipos de "zonas de uso pormenorizado" citados- contenidas en el "**Título Tercero. Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables**", las cuales desarrollan las citadas condiciones básicas.
  - En el caso de las Areas de "ejecución directa", determinaciones -aplicables de manera particularizada a las "zonas de uso pormenorizado" definidas en cada una de las diferentes "Areas"- que se establecen en los apartados "**II.3.- Determinaciones de Ordenación Pormenorizada con rango de planeamiento general**", y, "**III.- Calificación Pormenorizada**" de las "Normas Particulares para las Areas de Intervención Urbanística".
- Las determinaciones del último apartado citado podrán ser sustituidas o modificadas por las que establezca el "planeamiento de desarrollo", en los casos en los que éste se formule, ya sea por mandato del presente "plan", o, por decisión opcional posterior.
- 2.- El "planeamiento pormenorizado" podrá definir nuevas variantes de los tipos de "zonas de uso pormenorizado" establecidos en el presente proyecto en función de la asignación a las mismas de condiciones adicionales de "edificación" y "uso".

3.- Régimen general de "edificación", "uso" y "dominio", aplicable a los tipos de "zonas de uso pormenorizado" establecidos <sup>(1)</sup>:

**a.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

**a.100.- Parcelas de Asentamientos Residenciales Antiguos**

("Parcelas" características de las "zonas A.100")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" procedentes de asentamientos edificatorios residenciales anteriores a la segunda mitad del siglo XIX, que, por su interés histórico, cultural, arquitectónico y urbanístico, se propone preservar, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología edificatoria básica, y asegurando la conservación de todas aquellas edificaciones, o ,elementos de las mismas, cuyos valores lo justifiquen.

Estos objetivos no excluirán, sin embargo, la posibilidad de la sustitución de elementos o construcciones que se encuentren en situación de "ruina económica", y, cuando así lo establezca el "planeamiento pormenorizado", de elementos añadidos carentes de los valores reseñados, o, la ocupación de parcelas inedicadas, cuya nueva edificación se referirá en sus pautas tipológicas fundamentales -edificatorias de carácter general y constructivas- a las edificaciones y elementos construidos originarios existentes en la "zona".

- En las "parcelas a.100", salvo cuando se intervenga en condiciones de "nueva edificación", y sin perjuicio de las obligaciones de preservación material de las construcciones existentes que se determinen en el Catálogo, se entenderán consolidados con carácter general los "parámetros reguladores" de la forma de la edificación, el "aprovechamiento edificatorio" y, las condiciones de tratamiento exterior en cuanto a composición y materiales, de dichas construcciones.

Dichas "intervenciones", se deberán ajustar con carácter general a lo dispuesto en el "Anexo I. Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto de Gobierno Vasco "189/90 de 17 de Junio sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado".

En los edificios y construcciones "catalogados" las tipologías de intervención se ajustarán a las modalidades "2.a Restauración Científica" -edificios "calificados"- y "2.b Restauración Conservadora" -resto de construcciones "catalogadas"-, aplicándose en las demás construcciones, según sus circunstancias específicas, el resto de las modalidades de intervención definidos:

- . "2.c Conservación y Ornato"
- . "2.d Consolidación"
- . "3.a Reedificación" (En caso de sustitución del edificio)
- . "3.b Reforma"

---

<sup>(1)</sup> Con carácter general se entenderá que las determinaciones que se remiten a las Normas Particulares deberán establecerse en su caso de manera expresa en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" de las mismas, asignándoseles rango de "planeamiento general".

Quando las mismas se remiten al "planeamiento" o a la "ordenación" "pormenorizados" podrán definirse en el apartado "III. Ordenación Pormenorizada" de las Normas Particulares, o , en su caso, en el "planeamiento pormenorizado", asignándoseles ese rango normativo.

- El "perfil de edificación" en las intervenciones de "nueva edificación" será de cuatro (4) plantas "sobre rasante", autorizándose asimismo la disposición de "buhardillas" en la "planta bajocubierta" -**IV(b)**-. Las "Normas Particulares" o el "planeamiento pormenorizado" correspondientes, sin embargo, podrán definir condiciones más restrictivas, aplicables de forma singular a una parcela determinada o a la totalidad de las parcelas de una "zona"; o, consolidar eventualmente edificaciones singulares con un "perfil" más elevado.

El "perfil de edificación" bajo rasante se regulará por el "planeamiento pormenorizado" de manera específica para cada parcela o conjunto de ellas, con un máximo de dos (2) plantas de "sótano".

- En el interior de las edificaciones, se podrán disponer "patios de parcela" o, "mancomunados".
- La regulación de la forma de las construcciones se realizará a través de la definición gráfica de las "alineaciones de parcela" y de "ordenanzas generales"; o de "ordenanzas particulares" de parcela, en función de los objetivos de preservación perseguidos.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Vivienda"**.

- "Usos autorizados":

\* **"Residencia colectiva"**.

\* **"Industriales"**:

Como "usos asimilados" al de "vivienda" -"1ª categoría"-, y a los "usos comerciales" -"2ª categoría"-.

\* **"Terciarios"**:

En las 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"**:

En "sótanos", en todas sus "categorías", en la modalidad de "uso privado".

El "planeamiento pormenorizado" podrá autorizar su implantación en "planta baja", o, la de "garajes" de "uso público".

\* **"Equipamiento comunitario"**:

En sus y modalidades compatibles con su implantación en contiguidad 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 contiguidad o colindancia con los "usos residenciales".

\* **"Depósitos de gases licuados"**.

\* REGIMEN DE DOMINIO:

\* **"Dominio privado"**:

Con la limitación de las servidumbres de "uso público" que expresamente se establezcan por el "planeamiento pormenorizado".

**a.200.- Parcelas Residenciales de Ensanche**  
("Parcelas" características de las "Zonas A.200")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" ocupadas por -o sobre las que se deberán desarrollar- edificaciones constituidas por locales de "vivienda" agrupados horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación entre "medianeras" - los locales de "planta baja", que dispondrán en tal caso de acceso independiente del de las "viviendas" desde los "espacios públicos", se destinarán con carácter general, y, sin perjuicio de que el "planeamiento pormenorizado" establezca otras condiciones, a "usos no residenciales"-.

Los módulos citados, se agruparán, a su vez, lateralmente formando bloques lineales con un "fondo" y un "perfil de edificación" sustancialmente uniformes, los cuales se adaptarán a las "alineaciones de edificación" definidas por la malla viaria hasta conformar "manzanas" con "patio", cerradas, o parcialmente abiertas, en los casos en los que la disposición de dichas "alineaciones" lo permita.

- En el interior de las edificaciones, se podrán disponer "patios de parcela" o, "mancomunados".
- Podrá edificarse la totalidad de la parcela "bajo rasante", y, cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente, en "planta baja" y "entresuelo".
- El "perfil de edificación" en las intervenciones de "nueva edificación" será de cuatro (4) plantas "sobre rasante", autorizándose, asimismo, la disposición de "buhardillas" en la "planta bajocubierta" -**IV(b)**-. Las "Normas Particulares" o el "planeamiento pormenorizado" correspondientes, sin embargo, podrán definir condiciones más restrictivas, aplicables de forma singular a una parcela determinada o a la totalidad de las parcelas de una "zona"; o, consolidar eventualmente edificaciones singulares con un "perfil" más elevado.

El "perfil de edificación" bajo rasante se regulará por el "planeamiento pormenorizado" de manera específica para cada parcela o conjunto de ellas, con un máximo de dos (2) plantas de "sótano".

- En los casos en los que expresamente así se determine en la Norma Particular correspondiente, las "intervenciones" a realizar en las "Parcelas a.200", se deberán ajustar con carácter general a lo dispuesto en el "Anexo I. Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto de Gobierno Vasco "189/90 de 17 de Junio sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado". En dichos casos serán, asimismo, de aplicación a las nuevas edificaciones las "condiciones de edificación" establecidas en el **artículo 3.2.1.2** del presente documento.
- La regulación de la forma de las construcciones se realizará a través de la definición gráfica de las "alineaciones de parcela" y de "ordenanzas generales", o, en su caso, a través de "ordenanzas particulares" de parcela.

\* REGIMEN DE USO Y DOMINIO:

Será de aplicación el mismo régimen general establecido para las "**Parcelas a.100**".

**a.300.- Parcelas Residenciales de Edificación Abierta**

("Parcelas" características de las "Zonas A.300")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" ocupadas por -o sobre las que se deberán desarrollar- edificaciones exentas o adosadas lateralmente, en "bloque" o "torre", constituidas por locales de "vivienda" agrupados horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación -los locales de "planta baja", que dispondrán en tal caso de acceso independiente del de las "viviendas" desde los "espacios públicos", podrán destinarse a "usos no residenciales"-.

Dichas edificaciones se desarrollarán en disposición "abierta", y, en ellas -salvo que la Norma Particular correspondiente lo autorice de forma expresa- no se admitirá la disposición de "patios interiores" para la ventilación de habitaciones principales de las viviendas -estancias, cocinas, comedores, o dormitorios-.

- Las "**Parcelas a.300**" podrán disponer de espacios "no edificados" anejos.
- El "**perfil de edificación bajo rasante**" será **tres (3) plantas**, remitiéndose a la Norma Particular y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes, la regulación del "perfil de edificación sobre rasante" así como la posible definición de determinaciones específicas más restrictivas, aplicables de forma general, o, a "parcelas" específicas.
- La regulación de la forma de las construcciones, incluyendo la ocupación en planta de las construcciones "bajo rasante", se formulará por el "planeamiento pormenorizado" por medio de una "ordenanza" particularizada para cada parcela, de acuerdo con los "parámetros reguladores" y dentro de las limitaciones de "aprovechamiento" establecidas. Dicha "ordenanza" tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los "estudios de detalle", por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.
- Cuando las "**Parcelas a.300**" dispongan de "espacios no edificados sobre rasante" que deban cumplir funciones de "acceso rodado" -habitual o de emergencia- a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

\* REGIMEN DE USO Y DOMINIO:

Se aplicará, en las condiciones establecidas en el artículo **3.2.2.1.** de las presentes Normas para las "**Parcelas a.300**", el mismo régimen general establecido para las "**Parcelas a.200**", si bien se autoriza, además, la implantación de "viales de acceso" y "aparcamiento", "jardines", "áreas de juego", "instalaciones deportivas", "depósitos de gases licuados" y otros similares, de uso privativo de las viviendas que ocupan la "parcela", en los espacios "no edificados", cuando los mismos existan; y, la de "garajes" de "1ª categoría" en "planta baja".

#### **a.4.- PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION DE BAJO DESARROLLO**

##### **a.400.- Parcelas Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo (Comunes)**

("Parcelas" características de las "Zonas A.400")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "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" 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.

Dichas edificaciones se desarrollarán en disposición "abierta", y, en ellas no se admitirá la disposición de "patios interiores" para la ventilación de habitaciones principales de las viviendas -estancias, cocinas, comedores, o dormitorios-.

- No podrán disponerse más de **doce (12) viviendas por "bloque"** de edificación, si bien no se establecen limitaciones al número de "bloques" por parcela, autorizándose la constitución de "comunidades" con un número de viviendas mayor que el reseñado sobre una "parcela" única, con espacios y elementos de servicio de "uso común".
- El "**perfil de edificación**" será **cuatro (4) plantas "sobre rasante" y dos (2) "bajo rasante"** -"IV / II"-, remitiéndose a la Norma Particular y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes, la posible definición de determinaciones más restrictivas, aplicables de forma general, o, a "parcelas" específicas.
- El "**retiro**" será **5.00 m.** <sup>(1)</sup>, y, la **separación mínima entre "bloques"** dentro de la parcela **6.00 m.**
- La "**ocupación de parcela**" será **inferior al 60% "sobre rasante"**, y, al **80% "bajo rasante"**.
- El "planeamiento pormenorizado" podrá definir "parcelas" independientes destinadas exclusivamente a "usos auxiliares" del de "vivienda" -edificables o no- como parte de conjuntos de "Parcelas a.400", y, autorizar la disposición de construcciones independientes destinadas exclusivamente a estos "usos" en el interior de las "parcelas" ocupadas por edificaciones de "vivienda".
- La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la de la ocupación en planta de las construcciones "bajo rasante", se formulará a través de "ordenanzas generales de parcela", o, alternativamente, de una "ordenanza" particularizada para cada "parcela", que será definida por el "planeamiento pormenorizado" correspondiente, de acuerdo con los "parámetros reguladores" y dentro de las limitaciones de "aprovechamiento" establecidas.
- Cuando las "**Parcelas a.400**" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

---

<sup>(1)</sup> Esta determinación se aplicará en las condiciones establecidas en el artículo **3.2.1.5.** de las presentes Normas.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Vivienda"**:

En los espacios "no edificados" se autorizará la implantación de "usos auxiliares" del de "vivienda", como los de "acceso rodado" y "aparcamiento", "depósitos de gases licuados", "instalaciones deportivas", "jardines" y "espacios de juego y estancia", y, otros similares, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela.

- "Usos autorizados":

\* **"Residencia colectiva"**:

Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela.

\* **"Industriales"**:

De "1ª categoría", como "uso asimilado" al de "vivienda".

\* **"Terciarios"**

En sus modalidades de "usos hoteleros", "usos de hostelería" -"restaurantes" exclusivamente-, "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".

\* **REGIMEN DE DOMINIO:**

\* **"Dominio privado".**

**a.410.- Parcelas Residenciales de Edificación Unifamiliar Adosada**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Variante" de las "Parcelas a.4. Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo" en la que la edificación deberá responder a una tipología configurada por módulos de edificación de una sola vivienda, adosados lateralmente -hasta un máximo de ocho (8) módulos por conjunto - los cuales dispondrán de acceso individualizado, y jardines - o espacios "no edificados" sobre rasante - anejos y privativos de cada una de las viviendas, en ambas fachadas principales.
- Se autorizará -sin limitación en cuanto al número de viviendas- la agrupación en una sola "parcela" de varios conjuntos de edificación como los reseñados, los cuales dispongan de construcciones "bajo rasante" y espacios y elementos de servicio de uso común a la totalidad de las viviendas de la "parcela".
- El "retiro" será **5.00 m.** <sup>(1)</sup>, y, la **separación mínima entre "bloques"** de una misma parcela - "sobre rasante"- será **6.00 m.**
- El "**perfil de edificación**" será **tres (3) plantas "sobre rasante" y dos (2) "bajo rasante"** -"III / II".
- El "planeamiento pormenorizado" podrá definir "parcelas" independientes destinadas exclusivamente a "usos auxiliares" del de "vivienda" -edificables o no- como parte de conjuntos de "Parcelas a.410", y, autorizar la disposición de construcciones independientes destinadas exclusivamente a estos "usos" en el interior de las "parcelas" ocupadas por edificaciones de "vivienda".
- La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la de la ocupación en planta de las construcciones "bajo rasante", se formulará a través de "ordenanzas generales de parcela", o, alternativamente, de una "ordenanza" particularizada para cada parcela, que será definida por el "planeamiento pormenorizado" correspondiente.
- Cuando las "Parcelas a.410" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

\* REGIMEN DE USO Y DOMINIO:

Será de aplicación el mismo régimen general establecido para las "**Parcelas a.400**".

---

<sup>(1)</sup> Esta determinación se aplicará en las condiciones establecidas en el artículo **3.2.1.6.** de las presentes Normas.

**a.420.- Parcelas Residenciales con Tolerancia de Usos Industriales**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- Variante de las "**Parcelas a.400**" en la que se autoriza la disposición de locales en "planta baja" y "semisótano" destinados a "**usos industriales**".
- El "**perfil de edificación**" será **cuatro (4) plantas sobre rasante y una (1) bajo rasante -IV/I-**.
- El "**retiro**" será **5.00 m.** en el **frente a viales**, y, **3.00 m.** en el resto de las "alineaciones de parcela".
- La regulación de la forma de la edificación se realizará a través de "ordenanzas generales de parcela".

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":
  - \* "**Vivienda**":  
Dos unidades de "vivienda" por "parcela" como máximo.
- "Usos autorizados":
  - \* Los "autorizados con carácter general en las "parcelas a.400".
  - \* "**Industria**":  
  
De 1ª categoría, como "uso asimilado" al de "vivienda", y, de "2ª" y "3ª" -con un límite máximo de 1.500 m<sup>2</sup>(t)- "categorías", en los locales de "planta baja" y "semisótano".
  - \* "**Comerciales**":  
  
De "2ª", "3ª, y "4ª" -con un límite máximo de 1.500 m<sup>2</sup>(t)- "categorías", ocupando la totalidad de la "parcela", o, exclusivamente en los locales de "planta baja" y "semisótano".

- "Usos prohibidos":

\* **"Industria"**:

En sus "categorías" no autorizadas.

\* **"Terciarios"**:

En sus "categorías" y modalidades no autorizadas.

\* **"Rurales"**.

\* **"Equipamiento comunitario"**:

En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los "usos residenciales".

\* REGIMEN DE DOMINIO:

\* **"Dominio privado"**.

**a.500.- Parcelas Residenciales de Edificación Aislada**

("Parcelas" características de las "Zonas A.500")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" en las que la edificación deberá responder a una tipología "aislada", y alojar , exclusivamente, una o dos unidades de vivienda.
- El "**perfil de edificación**" será **tres (3) plantas "sobre rasante"** y **una (1) "bajo rasante"** -"III / I".
- La "**ocupación de parcela**" será **inferior al 40% "sobre rasante"**, y, al **60% "bajo rasante"**.
- El "planeamiento pormenorizado" podrá definir "parcelas" independientes destinadas exclusivamente a "usos auxiliares" del de "vivienda" -edificables o no- como parte de conjuntos de "Parcelas a.500", y, autorizar la disposición de construcciones independientes destinadas exclusivamente a estos "usos" en el interior de las "parcelas" ocupadas por edificaciones de "vivienda".
- El "**retiro**" será **5.00 m.** <sup>(1)</sup>.
- La regulación de la forma de la edificación se formulará a través de "ordenanzas de parcela".
- Cuando las "**Parcelas a.500**" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

\* REGIMEN DE USO Y DOMINIO: \* Será de aplicación el mismo régimen general establecido para las "**Parcelas a.400**".

---

<sup>(1)</sup> Esta determinación se aplicará en las condiciones establecidas en el artículo **3.2.1.8.** de las presentes Normas.

**a.600.- Parcelas de Residencia Colectiva**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la "normativa particular" y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes.
- Las "Parcelas a.600" podrán disponer de espacios "no edificados" anejos.
- El "perfil de edificación" "bajo rasante" será tres (3) plantas de "sótano", remitiéndose al "planeamiento pormenorizado" la posible definición 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.
- La regulación de la forma de las edificaciones se formulará a través de una "ordenanza" particularizada para cada "parcela" que será definida por el "planeamiento pormenorizado" correspondiente.
- Cuando las "Parcelas a.600" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Residencia colectiva":**

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":**

Salvo regulación expresa de su implantación por el "planeamiento pormenorizado" se aplicarán las condiciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial" "características" de la "zona" en la que se sitúen.

\* **"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 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".

\* REGIMEN DE DOMINIO:

\* **"Dominio privado":**

Con la limitación de las servidumbres de "uso público" que expresamente se establezcan por el "planeamiento pormenorizado".

## **b.- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL**

### **b.1.- PARCELAS INDUSTRIALES COMUNES**

#### **b.100.- Parcelas de Industria Intensiva**

("Parcelas" características de las "Zonas B.100")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" destinadas a la implantación de edificación industrial "intensiva" configurando "manzanas", las cuales podrán estar constituidas por una "parcela" única o por varias "parcelas" adosadas por sus correspondientes "medianeras".
- Dentro de las condiciones de parcelación establecidas en cada caso, se autoriza la subdivisión de las construcciones - incluso su división horizontal - y su ocupación por actividades diferenciadas.

Cada una de las "parcelas", deberá disponer de un acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados -la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes "parcelas" o locales que den frente a ellos-, y, del correspondiente espacio de "carga y descarga" -los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas-.

En los casos de "división horizontal", en los locales que cumplan los requisitos anteriormente establecidos, se autorizará, exclusivamente, la implantación de "actividades terciarias", o, de "usos industriales" asimilables a ellas.

- El "**perfil de edificación**" autorizado será de **tres (3) plantas "sobre rasante"** y **dos (2) "bajo rasante" (III / II)**.

En las "plantas bajas" y "entresuelos", se autoriza la disposición de "**altillos**" los cuales deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las vigentes Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

- La regulación de la forma de la edificación se formulará a través de "ordenanzas generales de parcela", o, alternativamente, de una "ordenanza" particularizada para cada parcela, que será definida por el "planeamiento pormenorizado" correspondiente.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* "**Industria**":

En sus "categorías" 2ª y "3ª".

- "Usos autorizados":

\* "**Vivienda**":

Exclusivamente como "uso auxiliar" de la industria que ocupe la "parcela" -de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una (1) "vivienda" por "parcela".

\* **"Industria":**

En sus "categorías 4ª y " 5ª". En el primero de los casos deberá ocupar la "manzana" edificatoria correspondiente en su totalidad, aplicándosele a ésta a esos efectos el regimen de "uso y edificación" propio de las "Parcelas b.110 De Industria Aislada".

En el segundo de los casos la autorización se remite a la Norma Particular" correspondiente. En tal caso el "planeamiento pormenorizado" deberá establecer de manera expresa las medidas correctoras necesarias. Sus condiciones generales de implantación serán las mismas que las de las industrias de "4ª categoría".

\* **"Terciarios":**

- "Comerciales":

De "categorías 2ª "3ª y "4ª" con carácter general, y de "5ª", cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente.

- "Oficinas":

Se exceptuarán 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.

- "Usos prohibidos":
    - \* **"Equipamiento comunitario"**:

En todas sus modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
    - \* **"Residenciales"**:

Los que no se autorizan expresamente.
    - \* **"Terciarios"**:

Los que no se autorizan expresamente.
    - \* **"Rurales"**.
    - \* **"Equipamiento comunitario"**:

En sus modalidades que den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- \* REGIMEN DE DOMINIO:
  - \* **"Dominio privado"**:

Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan por el "planeamiento pormenorizado".

**b.110.- Parcelas de Industria Aislada**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" destinadas a la implantación de edificación industrial "aislada" ocupadas por una empresa única y con una **ocupación máxima del 70%**, que deberán disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga.
- El "**perfil de edificación**" autorizado será de **tres (3) plantas "sobre rasante"** y **dos (2) "bajo rasante" -III / II-**.

En las "plantas bajas" y "entresuelos", se autoriza la disposición de "**altillos**" los cuales deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las vigentes Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

- El "**retiro**" de la edificación a partir de las "alineaciones de parcela" **será 5.00 m.**.
- La regulación de la forma de la edificación se formulará a través de "ordenanzas generales de parcela", o, alternativamente, de una "ordenanza" particularizada para cada parcela, que será definida por el "planeamiento pormenorizado" correspondiente.
- Cuando las "Parcelas b.110" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* "**Industria**":

De "4ª categoría".

- "Usos autorizados":

\* "**Vivienda**":

Exclusivamente como "uso auxiliar" de la industria que ocupe la "parcela" -de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una (1) "vivienda" por "parcela".

\* "**Industria**":

En su "categoría 5ª". La autorización se remite al "planeamiento pormenorizado", el cual la deberá establecer de manera expresa, y definir las medidas correctoras necesarias.

\* "**Hoteleros**":

Cuando lo autorice expresamente el "planeamiento pormenorizado".

\* **"Comerciales":**

De "categorías" "2ª" "3ª" y "4ª" con carácter general, y de "5ª", cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente.

\* **"Oficinas".**

\* **"Recreativos".**

\* **"Garaje":**

En todas sus "categorías" y variantes.

\* **"Equipamiento comunitario".**

- "Usos prohibidos":

\* **"Residenciales":**

Los que no se autorizan expresamente.

\* **"Terciarios":**

Los que no se autorizan expresamente.

\* **"Rurales".**

\* **"Equipamiento comunitario":**

Los que no se autorizan expresamente.

\* REGIMEN DE DOMINIO:

\* **"Dominio privado":**

Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan por el "planeamiento pormenorizado".

**b.200.- Parcelas de Industria Especial**

("Parcelas" características de las "Zonas B.200")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la "normativa particular" y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes, en función de las condiciones específicas de uso que se asignen, asimismo de manera particularizada, a cada "Area".

En los casos de implantación en base a una tipología de "parcela aislada" se deberán cumplimentar los requisitos básicos de edificación establecidos para las "Parcelas b.110".

- Cuando las "Parcelas b.200" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Industrial":**

En sus "categorías 2ª, "3ª, "4ª y "5ª", de acuerdo con las especificaciones particulares que se establezcan para cada "Area".

- "Usos autorizados"  
y "prohibidos":

\* Se aplicará el mismo régimen general establecido para las "Parcelas b.100" al cual se añadirán las condiciones específicas establecidas en la "Norma Particular" correspondiente.

\* REGIMEN DE DOMINIO:

\* **"Dominio privado":**

Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan por el "planeamiento pormenorizado".

**c.- PARCELAS DE "USOS TERCIARIOS"**

**c.000.-Parcelas de Usos Terciarios Diversos**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la "normativa particular" y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.
- Cuando las "Parcelas c.000" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Terciarios":**

En cualquiera de sus modalidades. Se remite a las "Normas Particulares" la definición con carácter general para cada "zona" y, al "planeamiento pormenorizado" para cada parcela, de regulaciones específicas al respecto, así como el establecimiento, en su caso, de alguna o algunas de dichas modalidades como "uso característico", o, la restricción de la posibilidad de implantación de otras.

- "Usos autorizados":

\* **"Vivienda":**

Deberá ser autorizado para cada Area por la "Norma Particular" y, en su caso para cada parcela, por el "planeamiento pormenorizado" correspondientes.

\* **"Industriales":**

De "1ª" y "2ª categorías".

\* **"Garaje":**

Salvo regulación expresa de su implantación por el "planeamiento pormenorizado" se aplicarán las condiciones generales establecidas para las "parcelas características" de la "zona" en la que se sitúen.

\* **"Equipamiento comunitario":**

En todas sus modalidades con excepción de la de "servicios públicos" en sus modalidades asimilables a los "usos industriales".

- "Usos prohibidos":
  - \* **"Centros de transformación de energía eléctrica"**.
  - \* **"Industriales"**:

En sus "categorías" no autorizadas de forma expresa.
  - \* **"Rurales"**.
  - \* **"Equipamiento de servicios públicos"**:

En sus modalidades asimilables a los "usos industriales".
- \* REGIMEN DE DOMINIO
  - \* **"Dominio Privado"**:

Con la limitación de las servidumbres de "uso público" que expresamente se establezcan por el "planeamiento pormenorizado".

## C.2.- PARCELAS DE USOS COMERCIALES

### c.200.-Parcelas de Usos Comerciales Diversos

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la "normativa particular" y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes, en función de las condiciones específicas de uso que se asignen, asimismo de manera particularizada, a cada "Area".
- Cuando las "Parcelas c.200" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Comerciales"**:

En sus "categorías" "1ª", "2ª", "3ª" y "4ª". Se remite a las "Normas Particulares" la definición con carácter general para cada "zona" y, al "planeamiento pormenorizado" para cada parcela, de regulaciones específicas al respecto, así como el establecimiento, 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":

\* **"Vivienda"**:

Exclusivamente como "uso auxiliar" de la actividad que ocupe la "parcela" -de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una (1) "vivienda" por "parcela".

\* **"Industriales"**:

De "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 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 modalidades asimilables a los "usos industriales".

\* **"Centros de transformación de energía eléctrica".**

\* **"Residenciales" e "industriales":**

En sus modalidades y "categorías" no autorizadas de forma expresa.

\* **"Rurales".**

\* **"Equipamiento de servicios públicos":**

En sus modalidades asimilables a los "usos industriales".

- "Usos prohibidos":

\* REGIMEN DE DOMINIO:

\* **"Dominio privado":**

Con la limitación de las servidumbres de "uso público" que expresamente se establezcan en el "planeamiento pormenorizado" correspondiente.

**c.300.- Hoteles**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Parcelas" en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la "normativa particular" y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes, en función de las condiciones específicas de uso que se asignen, asimismo de manera particularizada, a cada "Area".
- Cuando las "Parcelas c.300" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Hoteleros"**:

En todas sus modalidades.

- "Usos autorizados":

\* **"Vivienda"**:

Exclusivamente como "uso auxiliar" de la actividad que ocupe la "parcela" -de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una (1) "vivienda" por "parcela".

\* **"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"**:

Salvo regulación expresa de su implantación por el "planeamiento pormenorizado" se aplicarán las condiciones generales establecidas para las "parcelas características" de la "zona" en la que se sitúen.

\* **"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"**:

Los que no se autorizan expresamente.

\* **"Industriales"**.

\* **"Rurales"**.

\* **"Equipamiento de servicios públicos"**:

En sus modalidades asimilables a los "usos industriales".

\* REGIMEN DE DOMINIO:

\* **"Dominio privado"**:

Con la limitación de las servidumbres de "uso público" que expresamente se establezcan en el "planeamiento pormenorizado" correspondiente.

**e.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES (S.G./S.L.)**

**e.1.- SISTEMAS DE REDES VIARIAS (S.G./S.L.)**

**e.110.- Autopistas, Autovías y Carreteras (S.G.)**  
(Espacios característicos de las "zonas E.110")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

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

\* REGIMEN 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.

\* REGIMEN DE DOMINIO  
Y TITULARIDAD:

\* "**Dominio público**":

Titularidad a cargo del, **Dpto. de Carreteras y Transportes** -Diputación Foral de Gipuzkoa- o, **Ayuntamiento de Hondarribia**, según los casos.

**e.120.- Vías Urbanas (S.G. / S.L.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- Excluida, con excepción de las construcciones "bajo rasante" autorizadas 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".
- Las "vías urbanas" de "acceso" a la edificación deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos por la legislación vigente, y, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico": \* **"Circulación rodada"**.

- "Usos autorizados": \* **"Aparcamiento"**.

\* **"Circulación peatonal"**.

\* **"Garaje"**:

De "3ª" y "4ª" "categorías". Se implantarán exclusivamente "bajo rasante". Si su implantación no está definida de manera expresa por el "planeamiento pormenorizado", se exigirá la formulación de un "estudio de detalle".

\* **"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.

\* REGIMEN DE DOMINIO  
Y TITULARIDAD:

\* **"Dominio público"**:

Titularidad a cargo del **Ayuntamiento de Hondarribia**.

**e.130.- Aceras y Carriles-Bici (S.G./S.L.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- Excluida, con excepción de las construcciones "bajo rasante" autorizadas 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.
- Las "aceras y "carriles -bici", que sirvan, asimismo, de "acceso rodado" -habitual o de emergencia- a las edificaciones deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Circulación peatonal"**.

\* **"Circulación en bicicleta"**.

- "Usos autorizados":

\* **"Terciarios"**.

"Usos comerciales" de "1ª categoría" y otros "usos terciarios," como "usos provisionales" en implantaciones de carácter temporal.

\* **"Circulación rodada" y "aparcamiento"**:

En "viales" de uso compartido o de "coexistencia" peatones/vehículos, en situación de "preferencia" para la "circulación peatonal" y en "bicicleta".

\* **"Garaje"**:

De "3ª" y "4ª" "categorías". Se implantarán exclusivamente "bajo rasante". Si su implantación no está definida de manera expresa por el "planeamiento pormenorizado", se exigirá la formulación de un "estudio de detalle".

\* **"Equipamiento comunitario"**:

"Sobre rasante", exclusivamente, como "usos provisionales", en implantaciones de carácter temporal.

"Bajo rasante", podrán implantarse en construcciones "no provisionales". En este caso, si su implantación no está definida de manera expresa por el "planeamiento pormenorizado", se exigirá la formulación de un "estudio de detalle".

\* **"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.

\* **REGIMEN DE DOMINIO  
Y TITULARIDAD:**

\* **"Dominio público"**:

Titularidad a cargo del **Ayuntamiento de Hondarribia**.

**e.140.- Parcelas de Garaje**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

"Parcelas" en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado cuya regulación se remite a la "normativa particular" y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Garaje"**:

En sus "categorías" "3ª" y "4ª", en cualquiera de sus modalidades -"uso público" y "uso privado"-.

- "Usos 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.

\* REGIMEN DE DOMINIO:

\* **"Dominio privado"**:

Con la limitación de las servidumbres de "uso público" que expresamente se establezcan por el "planeamiento pormenorizado".

**e.2.- REDES FERROVIARIAS (S.G.)**

**e.200.- Redes ferroviarias (S.G.)**  
(Espacios característicos de las Zonas E.200)

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

Construcciones vinculadas a los "usos ferroviarios" en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

\* 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 del "característico".

\* REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:

- Red "Renfe": \* **"Dominio público"**:  
Titularidad a cargo del **Estado**.
- Red "Eusko Trenbideak": \* **"Dominio público"**:  
Titularidad a cargo de la **Comunidad Autónoma del País Vasco**.

**e.3.- ZONAS PORTUARIAS (S.G.)**

**e.300.- Parcelas de Usos Portuarios (S.G.)**

("Parcelas" características de las "Zonas E.300")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

Edificación regulada por las condiciones generales definidas en la legislación sectorial aplicable y en el Capítulo **3.3** del presente documento, y, las particulares que en cada caso establezca la "Norma Particular" correspondiente.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Portuarios"**.

- "Usos autorizados":

\* Los establecidos por la vigente Ley de Puertos. Su definición se remite al "planeamiento pormenorizado" correspondiente.

- "Usos prohibidos":

\* Los prohibidos por la vigente Ley de Puertos.

\* REGIMEN DE DOMINIO  
Y TITULARIDAD:

\* **"Dominio público"**:

Titularidad a cargo de la **Comunidad Autónoma de País Vasco**.

**f.- ESPACIOS LIBRES (S.G./S.L.)**

**f.1.- ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G./S.L.)**

**f.110.- Espacios Libres (Dotacionales) (S.G./S.L.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Espacios" ajardinados y arbolados -"parques" o "jardines"- o, mayoritariamente pavimentados --"áreas de juego", y, "plazas", "paseos" y otras "áreas peatonales"-; en los que se excluye, en principio, la edificación.

Esta se admitirá exclusivamente en los siguientes casos:

- . Construcciones "**provisionales**" destinadas a los usos autorizados en esas condiciones - "**perfil de edificación**" de **una (1) "planta"**.
- . Construcciones "**bajo rasante**" -"**perfil de edificación**" hasta **tres (3) "plantas"**- destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, definidas de manera expresa por el "planeamiento pormenorizado", o, en su caso, en el correspondiente "estudio de detalle".
- Los elementos de urbanización de los "Espacios Libres", que sirvan, de "acceso rodado" - habitual en régimen de "coexistencia", o, de emergencia- a las edificaciones deberán cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* "**Espacios libres**" (Comunes):

En sus modalidades de "ocio" y "expansión" de la población y plantación de vegetación y arbolado.

En los casos que la legislación urbanística lo determina, el "planeamiento pormenorizado" deberá definir la modalidad específica de "uso" asignada - "parque", "jardines", "áreas de juego" o, "areas peatonales"-.

- "Usos autorizados":

\* "**Terciarios**":

"Usos comerciales" de "1ª categoría" y otros "usos terciarios", "asimilados" a ellos, como "usos provisionales" en implantaciones de carácter temporal.

\* **"De Comunicaciones":**

"Garaje":

De "2ª", "3ª" y "4ª" "categorías". Se implantarán "bajo rasante", sin limitación de superficie -en los "parques" y "jardines" se deberá mantener en todo caso la posibilidad de plantación de arbolado de gran porte-, admitiéndose la disposición de elementos específicos "sobre rasante" con una ocupación máxima del 5% de la superficie total del "espacio libre".

Si dicha implantación no está definida de manera expresa por el "planeamiento pormenorizado", se exigirá la formulación de un "estudio de detalle".

\* **"Equipamiento comunitario":**

Como "usos provisionales" podrán implantarse con carácter temporal "sobre rasante".

Como "usos" estables podrán implantarse "bajo rasante", sin limitación de superficie; en los "parques" y "jardines" deberá mantenerse en todo caso la posibilidad de plantación de arbolado de gran porte. Si dicha implantación no está definida de manera expresa por el "planeamiento pormenorizado", se exigirá la formulación de un "estudio de detalle".

\* **"Centros de infraestructuras de servicios":**

En las mismas condiciones que los "usos de garaje" autorizados.

- "Usos prohibidos":

\* Todos los "no autorizados" de forma expresa.

\* **REGIMEN DE DOMINIO  
Y TITULARIDAD:**

\* **"Dominio público":**

Titularidad a cargo del **Ayuntamiento de Hondarribia**.

**f.120.- Espacios Libres (No dotacionales) (S.L.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

- "Sobre rasante" se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones "provisionales" destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.
- "Bajo rasante" podrán disponerse construcciones estables, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el "planeamiento pormenorizado".
- Los elementos de urbanización de los "Espacios Libres Urbanos", que sirvan, de "acceso rodado" -habitual en régimen de "coexistencia", o, de emergencia- a las edificaciones deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Espacios de protección"**:

"Espacios libres" de carácter residual o de protección de construcciones e infraestructuras.

\* **"Circulación peatonal"**.

\* **"Carril-bici"**.

- "Usos autorizados"  
y "prohibidos":

\* Se aplicará el mismo régimen que se ha establecido para los "Espacios Libres" (Dotacionales) "f.110"

\* REGIMEN DE DOMINIO  
Y TITULARIDAD:

\* **"Dominio público"**:

Titularidad a cargo del **Ayuntamiento de Hondarribia**.

**f.3.- ELEMENTOS TERRITORIALES**

**f.320 - Playas (S.G.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

Exclusivamente construcciones "fijas" o "provisionales" destinadas a los usos autorizados por la Ley de Costas.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico": \* **"Elementos territoriales"**. (Playas).
- "Usos autorizados": \* Los que determina la Ley de Costas.
- "Usos prohibidos": \* Los que determina la Ley de Costas.

\* REGIMEN DE DOMINIO  
Y TITULARIDAD:

- \* **"Dominio público"**. (Estado).

**f.330 - Cauces Fluviales (S.L.)**

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

Excluida.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* "**Elemento territoriales**". (Cauces fluviales)

- "Usos prohibidos":

\* Todos los demás.

\* REGIMEN DE DOMINIO  
Y TITULARIDAD:

\* "**Dominio público**". (C.H.N.E.).

**g.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**g.000.- Parcelas de Equipamiento Comunitario**

("Parcelas" características de las "Zonas G.000". En las Normas Particulares se diferencian, además las "sub-categorías" "g.100.- Centros Escolares", "g.200.- Parques deportivos", en función de la asignación específica de determinadas "Parcelas g.000" a esos "usos".)

\* **REGIMEN DE EDIFICACION:**

- "Parcelas" en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la "normativa particular" y al "planeamiento pormenorizado" correspondientes, en función de las condiciones de uso específicas asignadas.
- El "perfil de edificación" "bajo rasante" será (3) plantas.
- Cuando las "Parcelas g.000" 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, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y, las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

\* **REGIMEN DE USO:**

- **"Uso característico":**

\* **"Equipamiento comunitario":**

En las modalidades que se establezcan en la "Norma Particular", y, en su caso, en el "planeamiento pormenorizado" correspondientes.

Una vez definidas determinadas modalidades de "equipamiento comunitario" como uso o usos "característicos" de una parcela, podrán implantarse en ella otras modalidades de "equipamiento" 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". En el primero de los casos se solicitará informe al respecto a otros organismos o instituciones - públicos o privados -competentes por razón de la materia, si los hubiere.

- **"Usos autorizados":**

\* **"Vivienda":**

Exclusivamente como "uso auxiliar" del "uso característico" -Una (1) vivienda.

\* **"Usos terciarios":**

Los que eventualmente autoricen las "Normas Particulares", o, en su caso el "planeamiento pormenorizado", por ser manifiestamente compatibles y complementarios del "uso característico".

- \* **"Garaje":**  
En todas su "categorías".
- \* **"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.
  - \* Los que eventualmente se establezcan en las "Normas Particulares", y, en su caso, en el "planeamiento pormenorizado" correspondientes.
- \* **REGIMEN DE DOMINIO:**
  - El régimen general de "dominio" - público o privado - y las condiciones de titularidad serán los establecidos por las "Normas Particulares", y, en su caso, por el "planeamiento pormenorizado" correspondientes, los cuales deberán cumplimentar en todo caso las exigencias mínimas de incorporación al "dominio público" de las "parcelas" de carácter dotacional establecidas por la legislación urbanística vigente.
  - Estas se adscribirán en cada caso a la administración competente para la implantación del uso del que se trate, y, cuando este no se hubiese establecido por el "planeamiento pormenorizado", al Ayuntamiento, transmitiéndose posteriormente su titularidad a la administración correspondiente, en el momento en que el Pleno Municipal asigne a la "parcela" un uso específico.
  - 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.

**h.- CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS (S.G./S.L.)**

**h.000.- Centros de las Redes de Servicios (S.G./ S.L.)**

("Parcelas" características de las "Zonas H.000")

\* REGIMEN DE EDIFICACION:

Edificación regulada por las condiciones generales que en cada caso defina la legislación sectorial aplicable, y, por las condiciones particulares que establezcan las "Normas Particulares", y, en su caso el "planeamiento pormenorizado" correspondientes.

\* REGIMEN DE USO:

- "Uso característico":

\* **"Centros de las redes de servicios":**

En la modalidad que establezcan las "Normas Particulares", y, en su caso, el "planeamiento pormenorizado" correspondientes.

- "Usos autorizados"  
y "prohibidos":

\* Todos los demás.

\* REGIMEN DE DOMINIO:

El régimen general de "dominio" - público o privado - y las condiciones de titularidad de la parcela serán los establecidos por las "Normas Particulares", y, en su caso, por el "planeamiento pormenorizado" correspondientes en función del uso específico asignado y de lo establecido al respecto por la legislación sectorial aplicable.

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

1.- Determinaciones con rango normativo de "planeamiento general"

Tendrán 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 presente capítulo **"1.3. Calificación Pormenorizada"**, y, el desarrollo que del mismo se realiza en el **"Título Tercero. Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables"**.
- Las determinaciones particulares de Calificación Pormenorizada definidas expresamente para cada Area con ese rango normativo en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" de la Norma Particular correspondiente.

2.- Determinaciones con rango normativo de "planeamiento pormenorizado"

El resto de las determinaciones de Calificación Pormenorizada tendrán el rango propio del "planeamiento pormenorizado", y, su formulación y modificación se realizará, en principio, por medio de expedientes con ese rango normativo.

3.- Determinaciones modificables por "estudios de detalle" o sin la formulación de planeamiento

- 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", en los siguientes casos:
  - . Se podrá incorporar nuevas superficies de terreno a los "espacios libres" sujetos al régimen del artº 129 de la Ley del Suelo -espacios "f.110"-, y a las "vías urbanas" -"e.120"-, si bien, en ningún caso se podrá modificar la "zonificación" establecida para los mismos.
  - . Se podrá modificar la división "parcelaria" de las "parcelas edificables" destinadas a "usos lucrativos", si bien, no se podrá modificar su "zonificación" -con la salvedad que se establece en el epígrafe anterior-.

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

- . Se podrá incrementar el "aprovechamiento edificatorio" de las "Parcelas de equipamiento comunitario", y, el "aprovechamiento bajo rasante" de las "parcelas edificables" de "usos lucrativos" destinado a "usos auxiliares" -se excluye sin embargo el destinado a "usos principales"-, salvo en los casos en los que expresamente se haya asignado un rango normativo superior a esas determinaciones.

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 aun cuando se respeten los requisitos señalados, si se entiende que el alcance de los reajustes propuestos lo hace necesario o conveniente.



- Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de los "sistemas" "viario" y de "infraestructuras de servicios" -"generales" y "locales"- se podrán reajustar por los "proyectos de obra" que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el **artículo 1.1.3.** para la modificación de la Zonificación Global, y, en el **presente artículo** para la modificación de la Zonificación Pormenorizada.

**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 Término Municipal de Hondarribia se distinguen en las siguientes "clases de suelo":

- **SUELO URBANO (S.U.)**
- **SUELO APTO PARA URBANIZAR (A.U.)**
- **SUELO NO URBANIZABLE (N.U.)**

2.- La delimitación de los ámbitos que se adscriben a cada una de las "clases de suelo" citadas, se establece en los planos "**II.A.2.1**" y "**II.A.2.2**" del presente proyecto.

## **CAPITULO 2.2.- ASIGNACION DEL "APROVECHAMIENTO URBANISTICO"**

### **Artículo 2.2.1.- Formulación del régimen de asignación del "aprovechamiento urbanístico" (S.U./A.U.)**

El régimen de asignación de "aprovechamientos urbanísticos" en los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar del Término Municipal de Hondarribia se ajustará a las determinaciones establecidas en la presente sección, en los planos "II.A.2.1" y "II.A.2.2", y en el apartado "II.2 Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución" de las "Normas Particulares para las A.I.U." - "Libros Segundo" y "Tercero" del presente documento-.

### **Artículo 2.2.2.- Régimen de asignación del "aprovechamiento urbanístico" en Suelo Urbano**

#### **1.- "Aprovechamiento urbanístico" susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos**

- En el Suelo Urbano del Término Municipal de Hondarribia, el "aprovechamiento urbanístico" susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos incluidos en "unidades de ejecución" será el 85% del "aprovechamiento medio" establecido para las citadas "unidades", referido en cada caso a la superficie de las fincas de titularidad privada aportadas.

En los casos en los que el "aprovechamiento edificatorio" asignado se define de forma "indirecta", a través de la determinación gráfica de "alineaciones" y ordenanzas de regulación de la forma de la edificación, el "proyecto de gestión" correspondiente incorporará una medición pormenorizada del mismo, especificando la cuantía del "aprovechamiento medio" resultante. Mientras el acuerdo aprobatorio del "proyecto de gestión" no sea firme en vía administrativa, registrá, a todos los efectos previstos por la Ley, el "aprovechamiento medio" fijado en las presentes Normas. En uno y otro caso el tope de apropiación de "aprovechamientos" por los propietarios particulares será del 85%.

- En los terrenos de Suelo Urbano no incluidos en dichas "unidades" - sujetos por tanto "actuación asistemática" - el "aprovechamiento urbanístico" susceptible de apropiación será el 85% del "aprovechamiento" ordenado sobre los mismos.

#### **2.- "Aprovechamiento urbanístico" de referencia en las "expropiaciones aisladas" en Suelo Urbano**

En las "expropiaciones aisladas" previstas en el presente proyecto - o que se ejecuten para el desarrollo del mismo -, para las que no se haya determinado expresamente el "aprovechamiento urbanístico" de referencia<sup>(1)</sup>, para la determinación del mismo se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Si la ordenación propuesta permite la materialización de todo el "aprovechamiento urbanístico" apropiable por los titulares de los terrenos en la parte de los mismos no afectada por la expropiación, los terrenos "no edificables" afectados por ésta se valorarán con arreglo a su "valor inicial".

---

<sup>(1)</sup> A los efectos de la determinación de las indemnizaciones expropiatorias correspondientes, a dicho aprovechamiento se le aplicará, de acuerdo con lo establecido por la vigente Ley del Suelo, una reducción porcentual del 25%.

- Si dicha materialización no resultara posible y en el Area correspondiente se hubiera determinado el "aprovechamiento edificatorio" ordenado en base a un índice de "edificabilidad de parcela" referido a la superficie de "parcelas" de titularidad privada existentes en el momento de "aprobación" de las Normas, se tomará como referencia para la expropiación la parte del "aprovechamiento" asignado a los terrenos que no pudieran ser edificados por sus propietarios.
- En el resto de los casos, se aplicarán directamente las determinaciones establecidas con carácter general por la legislación urbanística.
- Si la tasación se basara en el "valor residual" se ponderarán, además de los que resulten de la normativa general sobre la materia, los siguientes factores:
  - . Características del terreno a valorar y de su entorno.
  - . "Usos", "tipologías" y adscripciones previstos por el artículo 60 de la Ley.
  - . Tiempo previsible para la materialización de los "aprovechamientos urbanísticos" evaluables, aplicando los correctores económicos inherentes a los riesgos empresariales y gastos financieros.

**Artículo 1.2.2.3.- Régimen de asignación del "aprovechamiento urbanístico" en Suelo Apto para Urbanizar**

1.- "Áreas de reparto"

En el Suelo Apto para Urbanizar se delimitan las siguientes "áreas de reparto":

* "Área de Reparto I":	
- A.I.U. "10. Lau Aizeta" .....	(48.995 m <sup>2</sup> )
- A.I.U. "20. Aireportu Bidea" .....	(8.968 m <sup>2</sup> )
- A.I.U. "22. Txiplao" .....	(18.626 m <sup>2</sup> )
- A.I.U. "33. Presa" .....	(16.756 m <sup>2</sup> )
- A.I.U. "34. Mendebaleko Bidea" .....	(33.274 m <sup>2</sup> )
- A.I.U. "36. Muliarte" .....	(62.887 m <sup>2</sup> )
- A.I.U. "37. Zezen Plaza" .....	(27.669 m <sup>2</sup> )
- A.I.U. "44. Labreder" .....	(42.168 m <sup>2</sup> )
- A.I.U. "59. Basako" .....	(83.120 m <sup>2</sup> )
<b>Total "Área I"</b> .....	<b>(342.463 m<sup>2</sup>)</b>

Se excluyen del "área de reparto" **17.195 m<sup>2</sup>** de suelo de titularidad pública, ocupado en la actualidad por la Carretera "N-638 De acceso al Aeropuerto de San Sebastián", pertenecientes al **Área "21. Aireportu Bidea"**, los cuales forman parte del "sistema general" "E.110/20".

* "Área de Reparto II":	
A.I.U. "6. Zubieta Empresa Parkea" .....	(427.460 m <sup>2</sup> )
<b>Total "Área II"</b> .....	<b>(427.460 m<sup>2</sup>)</b>

Se excluyen del "área de reparto" **16.140 m<sup>2</sup>** de suelo de titularidad pública, ocupado en la actualidad por la Carretera "N-I", e incluidos, asimismo, en el **Área "6. Zubieta Empresa Parkea"**, los cuales forman parte del "Sistema General E.110/6".

- \* **"Area de Reparto III":**  
A.I.U. "2. Zaldunborda II" ..... (40.103 m<sup>2</sup>)  
**Total "Area III" ..... (40.103 m<sup>2</sup>)**

Se define un "área de reparto" -"Area de Reparto II"- única para el conjunto del Area "2", que abarca los territorios de los Municipios de Hondarribia e Irun incluidos en ella. De dicha "área de reparto", se excluyen los suelos, incluidos en el Area "2", de dominio público, y ocupados por los "sistemas generales" ya existentes -Carretera "N-1" y Ferrocarril "Madrid/Irun"-.

Para su efectiva validez, esta previsión deberá ser ratificada por el Plan General de Irun en tramitación.

## 2.- "Tipologías de uso y edificación" y "coeficientes de ponderación" considerados

### \* **"Area de Reparto I"**

- En el "Area de Reparto I", de acuerdo con las condiciones de "calificación global" establecidas en las presentes Normas, se consideran, a los efectos de la determinación y asignación de "aprovechamientos urbanísticos" las "tipologías de uso y edificación" y los "coeficientes de ponderación" siguientes:

<u>"A.I.U."</u>	<u>TIPOL. USO Y EDIFICACION</u>	<u>COEF. POND.</u>
"10. Lau Aizeta" .....	"A.400 Residencial de Bajo Desarrollo (V.P.P.)" .....	(1.00)
	"A.400 Residencial de Bajo Desarrollo" .....	(3.50)
"20. Aireportu Bidea" .....	"E.110 Carret.Interurb./E.120 Carret. Locales" .....	(-.-)
"22. Txiplao" .....	"B.100 Industria Intensiva" .....	(1.00)
"33. Presa" .....	"A.300 Residencial de Edificación Abierta (V.P.P.)" .....	(1.00)
	"A.300 Residencial de Edificación Abierta" .....	(3.50)
"34. Mendebaleko Bidea" .....	"E.120 Carreteras Locales" .....	(-.-)
"36. Muliata" .....	"A.300 Residencial Edificación Abierta (V.P.P.)" .....	(1.00)
	"A.400 Residencial de Bajo Desarrollo" .....	(3.50)
"37. Zezen Plaza" .....	"A.300 Residencial Edificación Abierta (V.P.P.*)" .....	(1.20)
"44. Labreder" .....	"A.400 Residencial de Bajo Desarrollo" .....	(3.50)
"59. Basako" .....	"A.500 Residencial Edificación Aislada" .....	(3.50)

- La "tipología" **"A.300 (V.P.P.)"** resulta predominante en el conjunto del "Area de Reparto I" <sup>(1)</sup>, por lo que se define como **"característica"** de ésta y, consiguientemente, se le asigna el coeficiente **"1.00"**.

Dicha "tipología" esta constituida por los "aprovechamientos edificatorios" destinados de forma predominante a **"usos de vivienda"** en las **"Parcelas Residenciales de Edificación Abierta a.300"** sujetas a un régimen de **"protección pública"** -en sus diferentes modalidades de promoción- con un **límite máximo** en cuanto a su **precio de venta medio**, en cada A.I.U., equivalente al de la modalidad de **"V.P.O."** de coeficiente **"1.40"**.

En el Area "37. Zezen Plaza" el "coeficiente de venta" autorizado es **"1.70"**, por lo que se le asigna un "coeficiente de ponderación" de **"1.2"** en el cálculo del "aprovechamiento

---

<sup>(1)</sup> Ver cuadro página siguiente.

tipo".

\* "Area de Reparto II"

Se considera exclusivamente la "tipología zonal característica" "**C.100 Parque Empresarial**" asignada al A.I.U. "6. Zubieta Empresa Parkea", único territorio incorporado al "área de reparto".

\* "Area de Reparto III"

Se considera exclusivamente la "tipología zonal característica" "**B.100 Industria Intensiva**" asignada al A.I.U. "2. Zaldunborda II", único territorio incorporado al "área de reparto".

3.- "Aprovechamiento lucrativo" y "aprovechamiento tipo" de las "áreas de reparto"

AREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	TIP. CARAC.	APROVECH.	COEFICIEN.	APROVECH.	APROVECH.
Areas Interv. Urban. (A.I.U.)	m <sup>2</sup>	USO/EDIF.	EDIFICAT.	PONDERAC.	PONDERADO	TIPO
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> (t)		m <sup>2</sup> (t)uc	m <sup>2</sup> (t)uc/m <sup>2</sup>
<b>AREA DE REPARTO "I"</b>						
"10. LAU AIZETA"	48.995	A.400/VPP A.400	6.353 3.421 <b>9.774</b>	1.0 3.5	6.353 11.974 <b>18.327</b>	
"20. AIREPORTU BIDEA"	8.968	E.110/120	---	---	---	
"22. TXIPLAO"	18.626	B.100	9.313	1.0	9.313	
"33. PRESA"	16.756	A.300/VPP A.300	6.889 3.709 <b>10.598</b>	1.0 3.5	6.809 12.982 <b>19.791</b>	
"34. MENDEBALEKO BIDEA"	33.274	E.120	---	---	---	
"36. MULIATE"	62.887	A.300/VPP A.400	22.312 12.015 <b>34.327</b>	1.0 3.5	22.312 42.053 <b>64.365</b>	
"37. ZEZEN PLAZA"	27.669	A.300/VPP*	14.950	1.2	17.940	
"44. LABREDER"	42.168	A.400	14.871	3.5	52.049	
"59. BASAKO"	83.120	A.500	15.174	3.5	53.109	
<b>TOTAL AREA REPARTO "I"</b>	<b>342.463</b>	---	<b>109.007</b>	---	<b>234.893</b>	<b>0.686</b>
<b>AREA DE REPARTO "II"</b>						
"6. ZUBIETA EMPRESA PARKEA"	427.460	C.100	97.027	1.0	97.027	<b>0.227</b>
<b>AREA DE REPARTO "III"</b>						
"2. ZALDUNBORDA II"	40.103	B.100	23.076	1.0	23.076	<b>0.576</b>

\*VPP\*: Vivienda de Protección Oficial de coeficiente máximo "1.7".

- Con independencia de las determinaciones anteriormente establecidas, en el "Area de Reparto I", a los efectos de la adjudicación y distribución del "aprovechamiento urbanístico" previsto entre los titulares de terrenos del Area "44. Labreder" y el Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto en el "convenio urbanístico" suscrito, que se incorpora al cuerpo normativo de las presentes Normas Subsidiarias.

#### 4.- Otras disposiciones complementarias para la aplicación del "aprovechamiento tipo"

En la aplicación de las determinaciones expuestas en el presente artículo se tendrán en cuenta, además, los siguientes criterios:

##### a) Cómputo del "aprovechamiento lucrativo":

- Con carácter general, se considerará como "aprovechamiento urbanístico" de carácter **"lucrativo"**, el **"aprovechamiento edificatorio"** asignado a las parcelas **"a"** -"uso residencial"- ; **"b"** -"uso industrial"-; **"c"** -"usos terciarios"-; y, **"e.140"** -"uso de garaje"- cuando se ordene en **condiciones de titularidad "privada" o "pública patrimonial"**.
- Por el contrario, se considerarán **carentes de "aprovechamiento lucrativo"**, las "parcelas" y "espacios" destinados a **"usos dotacionales" de carácter "público"** designados como **"e"** -"sistemas de comunicaciones"-, con la excepción, en este caso, de las "Parcelas e.140" destinadas a "uso de garaje" de titularidad "privada" o "patrimonial"; **"f"** -"espacios libres"-; **"g"** -"centros de equipamiento comunitario-, y, **"h"** -"infraestructuras de servicios-.

Se considerarán, de igual modo, **carentes de "aprovechamiento lucrativo"** los **locales** situados en las "parcelas" destinadas a "usos lucrativos" señaladas anteriormente, que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destinen a **"usos de equipamiento comunitario" de titularidad "pública"**.

- En las "parcelas" destinadas a **"usos lucrativos"**, el "aprovechamiento lucrativo" previsto y/o resultante se corresponderá con carácter general, y salvo en el caso de las "parcelas" "e.140" -uso de garaje-, con el "aprovechamiento edificatorio sobre rasante", no considerándose a tal efecto el "aprovechamiento edificatorio bajo rasante".

Se exceptuarán de ese criterio los supuestos en los que, en la Norma Particular correspondiente, se señale lo contrario por estar destinado de forma expresa el "aprovechamiento edificatorio bajo rasante" a "usos lucrativos", "no auxiliares" del "aprovechamiento edificatorio sobre rasante".

##### b) **"Aprovechamiento susceptible de apropiación"** por los titulares de los terrenos afectados:

- Salvo en aquellos casos en los que se plantee actuar mediante expropiación, el **"aprovechamiento susceptible de apropiación"** por los titulares de los terrenos afectados será, en cada caso, el que resulte de referir a la superficie de éstos el **85 % del "aprovechamiento tipo"** definido en el presente proyecto, aun cuando se produzcan ajustes en el "aprovechamiento lucrativo" ordenado en las mismas como consecuencia de modificaciones -dentro de los límites de tolerancia previstos en las presentes Normas- de las superficies de referencia para la aplicación de los "índices de edificabilidad" asignados.
- Siempre que se determine actuar mediante expropiación, el **"aprovechamiento susceptible de apropiación"** por los titulares de los terrenos afectados será, en cada caso, el que resulte de referir a su superficie el **50 % del "aprovechamiento tipo"** definido en el presente proyecto.

- El "aprovechamiento urbanístico" previsto en las Areas de Intervención Urbanística que exceda del susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos incluidos en cada una de ellas corresponderá al Ayuntamiento de Hondarribia.

Dicho exceso podrá destinarse, en su caso, y, en la parte correspondiente, a compensar a los titulares de terrenos situados en Areas de Intervención Urbanística en las que, o no se prevé "aprovechamiento urbanístico" alguno de carácter "lucrativo", o el previsto resulta insuficiente o deficitario a esos efectos.

- c) Carácter de "máximo" y "mínimo" obligatorios del "**aprovechamiento edificatorio**" asignado alas "parcelas":

Tanto a los efectos de la ejecución de los "aprovechamientos edificatorios" correspondientes, como de la asignación y distribución del "aprovechamiento urbanístico" previsto en cada una de las "áreas de reparto" definidas entre los titulares de los terrenos afectados y el Ayuntamiento, se entenderá que las condiciones reguladoras del "aprovechamiento edificatorio" y del "aprovechamiento lucrativo" establecidas en el presente proyecto tienen al mismo tiempo el carácter de "**máximas**" y "**mínimas**".

## CAPITULO 2.3.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 2.3.1.- Definición del régimen de desarrollo del planeamiento

#### 1.- Formulación del régimen aplicable

Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en cada una de las Areas de Intervención Urbanística delimitadas en los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar, se definen de manera específica para cada una de ellas, en el apartado "**II.2 Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución**" de las "**Normas Particulares para las Areas**" -Libros "**Segundo**" y "**Tercero**" del presente proyecto-.

#### 2.- Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano

- Las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como **Suelo Urbano** en las que el presente proyecto determina -sin perjuicio de que ello sea consecuencia de la consolidación del régimen urbanístico preexistente- la correspondiente "ordenación pormenorizada" se considerarán como ámbitos de "**ejecución directa**" de las Normas Subsidiarias, y en todas ellas se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

La consideración de dichas Areas como de "ejecución directa" no excluye la posible exigencia de formulación -para la totalidad o parte de su ámbito- de "planeamiento especial" -previsto exclusivamente con el fin de complementar determinados aspectos de la "ordenación pormenorizada" definida-, "estudios de detalle", "proyectos de gestión urbanística", expedientes de "transferencias de aprovechamiento", o "proyectos de obras de urbanización".

- En las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como "**Suelo Urbano**" en las que, a los efectos de definir la "ordenación pormenorizada" correspondiente, se prevé la formulación de "planeamiento de desarrollo", la ejecución de las previsiones de ordenación quedará condicionada a previa tramitación y aprobación del citado expediente urbanístico.

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 obras en la edificación existente en las condiciones establecidas en el artículo **2.6.1.** de las presentes Normas.

- En las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente dicha condición, además de los previstos expresamente en el presente proyecto, podrán formularse los "planes especiales" que, con el fin de modificar o complementar la "ordenación pormenorizada" establecida, se consideren procedentes.

#### 3.- Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar.

- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones a las que seguidamente se alude, en las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como **Suelo Apto para Urbanizar**, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente "planeamiento de desarrollo" -"plan parcial" o "plan especial"-, con el objeto de definir en cada caso la consiguiente

"ordenación pormenorizada".

- En las Areas de Intervención Urbanística configuradas exclusiva o parcialmente por "sistemas generales", la "Norma particular" correspondiente determinará en cada caso, en función de la problemática de ordenación de los terrenos objeto de dicha calificación, su inclusión en el ámbito del respectivo "plan parcial", la formulación de un "plan especial", o, su consideración como ámbitos sujetos al régimen de "ejecución directa".

En todo caso, siempre que en la citada "Norma particular" no se definan los condicionantes básicos del mismo -"aprovechamiento edificatorio" y criterios básicos de su implantación en el territorio-, cualquier desarrollo edificatorio que, en su caso, se pretenda ejecutar en los ámbitos objeto de la citada "calificación urbanística", requerirá la previa determinación de aquellos, bien en el contexto del correspondiente "plan parcial", bien mediante la formulación de un "plan especial".

#### 4.- Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

- En el Suelo No Urbanizable deberá formularse el "planeamiento de desarrollo" -"planes especiales"- expresamente previsto en el presente proyecto, y aquél que, a lo largo del período de vigencia del mismo y de conformidad con los criterios establecidos en los artículos **2.3.4** y **2.6.3** de las presentes Normas Urbanísticas, considere oportuno la Corporación Municipal.
- Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente proyecto no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado "planeamiento de desarrollo", aún cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.
- La ejecución de las restantes actuaciones e intervenciones autorizadas en los ámbitos afectados por dicho "planeamiento de desarrollo" estará condicionada a su previa formulación.

#### **Artículo 2.3.2.- Planeamiento en Suelo Urbano**

##### 1.- "Planes especiales"

###### a) Alcance y contenido

- Los "**planes especiales**" que se formulen en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias deberán respetar en todo caso el Régimen Urbanístico General asignado.

Su ámbito podrá no ajustarse al de las Areas de Intervención Urbanística afectadas. En este caso, sin embargo, el "plan especial" deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esta circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en el presente proyecto, y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Areas -tanto A.I.U. como "areas de reparto"- afectadas.

Asimismo deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la "Norma Particular" del Area correspondiente, o, los que, en su

caso, hubiese previamente establecido el "planeamiento pormenorizado" cuya ordenación se modifica.

- Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de las áreas afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de "dominio y uso público", "-espacios libres", "sistema viario", o "parcelas de equipamiento comunitario"- ; no incrementen el "aprovechamiento lucrativo" asignado al ámbito afectado; y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los "**planes especiales**" que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de "modificación" de las Normas Subsidiarias, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas.

## 2.- "Estudios de detalle"

### a) Condiciones de formulación

- Además de los "**estudios de detalle**" de formulación obligatoria propuestos en el presente proyecto, se podrán formular este tipo de expedientes con el objetivo de modificar la configuración física de las edificaciones, o la ordenación de la urbanización previstas en el planeamiento de rango superior, dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la vigente legislación urbanística y el presente artículo.
- Será preceptiva la tramitación de "**estudios de detalle**", entre otros casos, cuando se 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 las presentes Normas Subsidiarias establece la obligación de la formulación de "planeamiento parcial" o "especial" previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.
- Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la Calificación Pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, o, incluso modificarla, en los casos establecidos en el epígrafe 3 del artículo 1.3.4. de las presentes Normas.
- Los "estudios de detalle", en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento -aplicación de "sistemas de gestión", etc.-, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

### **Artículo 2.3.3.- Planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar**

- Los "**planes parciales**" y "**especiales**" que se tramiten en Suelo Apto para Urbanizar deberán respetar obligatoriamente las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas para el Area correspondiente, dentro del marco de las tolerancias establecidas en el artículo **2.1.4** de 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.

### **Artículo 2.3.4.- Planeamiento en Suelo No Urbanizable**

- 1.- En Suelo No Urbanizable, además de los "planes" cuya formulación se establece de forma expresa en el presente proyecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo **2.6.3** de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un "**plan especial**" con alguna de las finalidades previstas en los artículos **84** de la Ley del Suelo y **76** del Reglamento de Planeamiento, 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 infraestructura -carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación 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.

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 las Normas Subsidiarias.

- 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.
- 3.- Los "**planes especiales**" cuya formulación se establece en las presentes Normas Subsidiarias podrán modificar la delimitación propuesta al objeto de lograr una mejor adecuación de la misma a la estructura parcelaria, a la configuración física del territorio, o, a los objetivos de ordenación propuestos. A tal efecto podrán excluirse los terrenos que no se consideren necesarios para la consecución de los fines propuestos, si bien, los terrenos incluidos no podrán superar el 25% de la superficie delimitada en el presente proyecto.

Asimismo, con carácter general, los "planes especiales" podrán reducir en su ámbito de intervención las condiciones de "separación" de otros elementos, limitación de la "ocupación de parcela", y, dotación de "aparcamientos", establecidas en el **Capítulo 3.5** de las presentes Normas para la implantación de "usos autorizados".

4.- La "aprobación definitiva" de los "planes especiales" que se formulen al amparo de lo previsto en el **epígrafe "1"** del **presente artículo**, corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

**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 de Régimen Urbanístico General 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 los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención fuera del límite establecido para el "Area".

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el proyecto, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de "gestión urbanística" que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en las "Areas" colindantes.

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:

- \* 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 urbanístico 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 casos justificados, 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 el artículo **105** de la vigente Ley del Suelo, 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 propietarios "reales", acompañada del plano de "estado actual" de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

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

- Definición, 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.
- "Compromisos que se hubieren 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 de las determinaciones particulares que al respecto 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 proyecto.
- 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.

### 3.- Contenido documental

El contenido documental del "planeamiento pormenorizado" se ajustará a lo dispuesto al respecto por la por la legislación urbanística y las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales** vigentes.

#### **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.
- La "**regulación directa**" del "aprovechamiento edificatorio" se referirá, con carácter general, a los "**aprovechamientos edificatorios sobre rasante**", si bien, cuando se establezcan condiciones de implantación singulares con un mayor "valor lucrativo", y, en todo caso, cuando dichos "aprovechamientos" excedan del límite establecido con carácter general - artículo 3.1.5.-, se regularán, asimismo, de forma expresa los "**aprovechamientos bajo rasante**". Al respecto se deberán diferenciar las partes o elementos de las edificaciones a las que se asignan "usos predominantes" diferentes, y que, por tanto, puedan presentar "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 Apto para Urbanizar, en las "parcelas de equipamiento comunitario" en sus diferentes variantes - "Parcelas g.000"-; y, con carácter general, en los "aprovechamientos bajo rasante", siempre que no superen la limitación anteriormente señalada.

La utilización de esta fórmula 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 edificatorio**" asignado a una "zona" o "parcela" se defina por un conjunto de **determinaciones no homogéneas** -"aprovechamiento" en techo edificable 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**.

Excepcionalmente, este criterio no se aplicará en los casos en los que no resulte posible la materialización del "aprovechamiento susceptible de apropiación" por la propiedad, y, en los de "convalidaciones" de la asignación de "aprovechamientos" citada en el epígrafe siguiente del presente artículo, en los que el "aprovechamiento" adjudicado se defina, conjuntamente, por una medición en "volumen" -"m<sup>3</sup>"- y por una regulación de la forma de la edificación específica, coincidentes de acuerdo con los criterios de medición de volúmenes utilizados en el expediente de referencia, pero en los que la asignación de "aprovechamiento" en "superficie de techo" -"m<sup>2</sup>(t)"-, y, la medición de la edificación ordenada de acuerdo con los criterios contenidos en el presente proyecto, no lo sean. Se entenderá en este último caso, que prevalece la regulación específica de la forma de la edificación.



- Se entenderá en todo caso que el "**aprovechamiento edificatorio**" asignado a las "**parcelas**" destinadas a "**usos dotacionales**" con carácter de "**sistema general**" o "**sistema local**", ya sean de titularidad pública o privada, es una determinación con rango de "planeamiento pormenorizado".

En ese sentido, cuando el mismo haya sido limitado por el presente proyecto, de forma expresa, o indirectamente, por consolidación del desarrollo edificatorio existente, podrá incrementarse previa formulación de un expediente de "planeamiento" de ese tipo.

El Ayuntamiento, sin embargo, en aquellos casos en los que el incremento del "aprovechamiento" no supere el 15% del asignado por las presentes Normas Subsidiarias, -previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifique de forma expresa- podrá eximir de este requisito, o, remitir la definición de las nuevas determinaciones a un "estudio de detalle", en el caso de que esta fórmula se considere suficiente.

## 2.- Unidades de medición del "aprovechamiento edificatorio"

- Con carácter general, el "aprovechamiento edificatorio" a desarrollar en las "zonas de uso global" o "parcelas edificables" se mide en las presentes Normas Subsidiarias, y, se medirá en los expedientes urbanísticos que lo desarrollen, en "**superficie de techo edificable**".

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificadas y cubiertas, en sus diferentes "pisos" o "plantas", incluidos los muros y elementos macizos de la construcción; los cuales se computarán, en todo caso <sup>(1)</sup>, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo **3.1.2.** del presente documento.

- Se utilizará como unidad de medición el "**metro cuadrado de techo edificable**", el cual se identificará por medio de la abreviatura "**m<sup>2</sup>(t)**".
- El "aprovechamiento edificatorio" autorizado en un ámbito determinado podrá regularse en términos absolutos, a través de la definición de la "**superficie de techo 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 de techo edificable por metro cuadrado de superficie**" del ámbito - "**m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**".

Cuando el ámbito de referencia sea una "zona de uso global" o una finca o terreno carente de "ordenación urbanística pormenorizada", su superficie se expresará en "**metros cuadrados**" -"**m<sup>2</sup>**"; si el mismo es una "parcela", definida como tal en el "planeamiento pormenorizado", la unidad será el "**metro cuadrado de parcela**" -"**m<sup>2</sup>(p)**"- y, cuando el ámbito sea, exclusivamente, la parte de una "parcela" susceptible de ser ocupada por la edificación, la unidad será el "**metro cuadrado de parcela ocupable**" -"**m<sup>2</sup>(po)**"-.

- En los casos en que las presentes Normas Subsidiarias 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 los que dicho "aprovechamiento"

---

<sup>(1)</sup> Entre ellos en los casos de las "parcelas edificables" en los que la regulación del "aprovechamiento" se define por "consolidación" del existente en el momento de la "aprobación definitiva" del presente proyecto.

se mida en

"m<sup>3</sup>", se entenderá sustituida dicha asignación por la de su equivalente en "m<sup>2</sup>(t)", de acuerdo con los siguientes criterios:

- . En los "aprovechamientos" destinados a "usos industriales" se entenderá que cada **5.00 m<sup>3</sup>** equivalen a **1.00 m<sup>2</sup>(t)**.
- . En los "aprovechamientos" destinados a "usos terciarios" se entenderá que cada **4.00 m<sup>3</sup>** equivalen a **1.00 m<sup>2</sup>(t)**.
- . En los "aprovechamientos" destinados a "usos residenciales" se entenderá que cada **3.00 m<sup>3</sup>** equivalen a **1.00 m<sup>2</sup>(t)**.

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", a través de la regulación de la forma de la edificación, 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 **3.1.3** y **3.1.4** del presente documento.
- La regulación del "perfil de edificación" se representa por medio de la simbología siguiente<sup>(1)</sup>:
  - . **"IV / II"**
  - . **"III(a) / II"**
  - . **"III(b) / II"**
  - . **"III(a o b) / II"**
  - . **"III(a y b) / II"**

---

<sup>(1)</sup> Las cifras "romanas" representan el número de "plantas" "sobre rasante" -cifra anterior a la barra inclinada-, excluidos los "áticos" y las "bajocubiertas" computables y, "bajo rasante" -cifra posterior a la barra inclinada-.

Los símbolos **(a)** y **(b)** que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras citadas, señalan la autorización de un "ático" o una "bajocubierta" computable adicionales.

Cuando se presentan ambos símbolos separados por una "y" -**(a y b)**- se entenderán autorizados el "ático", y, sobre él, la "bajocubierta"; y, cuando los mismos se presentan separados por una "o" -**(a o b)**- se entenderá que su disposición es alternativa, pudiendo construirse la "bajocubierta", o, alternativamente, el "ático", dentro de la envolvente autorizada.

## CAPITULO 2.4.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 2.4.1.- Disposiciones de carácter general

- 1.- La ejecución de las previsiones contenidas en el presente proyecto, así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en el vigente legislación urbanística y en el citado planeamiento.
- 2.- En las Areas de Intervención Urbanística en las que, en el apartado "**II. Régimen Urbanístico General**" de las Normas Particulares correspondientes se establece la aplicación del "**sistema de expropiación**", esta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del "planeamiento general", y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de "modificación" de las Normas Subsidiarias.
- 3.- Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la **Disposición Adicional Cuarta** de la ley del Suelo, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquellos.

### Artículo 2.4.2.- Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano.

#### 1.- Actuación por "unidades de ejecución"

- Sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2 del artículo anterior, en las "Normas Particulares para las A.I.U." del presente proyecto se delimitan y definen, en su caso, las "unidades de ejecución" y los "sistemas de actuación" correspondientes.

Si el presente Proyecto, o los expedientes que lo desarrollen, no establecen otros criterios, en las "**unidades de ejecución**" a ejecutar por el "**sistema de compensación**" delimitadas, o, que se delimiten, en las Areas clasificadas como **Suelo Urbano**, la formulación y presentación al Ayuntamiento de los "**proyectos de bases y estatutos**", se efectuará en cada caso en el plazo máximo de **tres (3) años** desde su "aprobación definitiva", y, en el de **tres y medio (3 1/2) años** las de los "**proyectos de compensación**".

En aquellas "**unidades de ejecución**" en las que se establece por el presente proyecto, o se establezca por el "planeamiento de desarrollo", su ejecución por los "sistemas" de "**cooperación**" o "**reparcelación**", el expediente de "**reparcelación**" se entenderá iniciado una vez entre en vigor el expediente de planeamiento correspondiente, de acuerdo con lo establecido por el apartado a) del epígrafe 1 del artículo **101** del vigente Reglamento de Gestión.

- La delimitación de otras "unidades de ejecución", siempre que ello se considere procedente, se ajustará a lo dispuesto en el artículo **146** de la Ley del Suelo.

#### 2.- A los efectos de la obtención de terrenos clasificados como Suelo Urbano y adscritos a dotaciones públicas, de carácter general o local, se estará a lo dispuesto en los artículos **199** y siguientes de la Ley del Suelo.

En ese sentido, a los efectos de la obtención de los referidos terrenos se actuará mediante expropiación en los supuestos así establecidos en las "Normas Particulares para las A.I.U."

correspondientes.

- 3.- Las "**parcelaciones**" que afecten a terrenos clasificados como Suelo Urbano se ajustarán a lo dispuesto en el legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes.

En todo caso, afectando a terrenos incluidos en Areas de Intervención Urbanística en las que, con el fin de determinar la ordenación pormenorizada correspondiente, se prevé la formulación de "planeamiento de desarrollo", y/o en "unidades de ejecución", no podrá efectuarse parcelación urbanística alguna en tanto no se apruebe el citado "planeamiento" y/o el correspondiente proyecto de equidistribución de cargas y beneficios.

**Artículo 2.4.3.- Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar.**

- 1.- La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar se ajustará, bien a lo dispuesto en el apartado "**II. Régimen Urbanístico General**" de las "Normas particulares para las A.I.U." del presente proyecto, bien -en los restantes casos-, a lo que a ese respecto establezca el "planeamiento de desarrollo" correspondiente.

En todo caso, 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 urbanístico real" previsto en la misma.

- 2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos adscritos a dotaciones públicas de carácter general se estará a lo dispuesto en los artículos **201** y siguientes de la Ley del Suelo.

**Artículo 2.4.4.- Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable.**

- 1.- Con carácter general, a los efectos de su obtención, se procederá a la expropiación de aquellos terrenos que, además de clasificados como Suelo No Urbanizable, se califique en el presente proyecto como:

- \* **Zona "E. Sistema General de Comunicaciones"**, en cualquiera de sus modalidades.
- \* **Zona "H. Zonas de Infraestructuras de Servicios"**.
- \* **Zona "F.200. Areas Recreativas"**, siempre que el planeamiento especial a formular determine su asignación al "dominio público".
- \* **Zona "F.310. Zonas de Interés Naturalístico"**, siempre que el planeamiento especial a formular determine su asignación al "dominio público".

## 2.- Parcelaciones en Suelo No Urbanizable

- Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, las "parcelaciones" o "segregaciones" de fincas situadas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones que se citan a continuación.
  - Las "parcelaciones" de fincas situadas en las "zonas" "D.100", "D.200", y "F.200", que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación del presente proyecto deberán ajustarse a los siguientes criterios de división:
    - . Las fincas matrices con superficie inferior a **20.000 m<sup>2</sup>** no podrán ser objeto de segregación o división.
    - . En las fincas matrices con superficie superior a **20.000 m<sup>2</sup>** e inferior a **60.000 m<sup>2</sup>**, el número máximo de parcelas resultantes será de **dos (2)**.
    - . En las fincas matrices con superficie superior a **60.000 m<sup>2</sup>** e inferior a **100.000 m<sup>2</sup>**, el número máximo de parcelas resultantes será de **tres (3)**.
    - . En las fincas matrices con superficie superior a **100.000 m<sup>2</sup>** e inferior a **200.000 m<sup>2</sup>**, el número máximo de parcelas resultantes será de **cuatro (4)**.
    - . En las fincas matrices con superficie superior a **200.000 m<sup>2</sup>**, 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.
- 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 estar integradas por terrenos espacialmente discontinuos.
    - . Siempre que los terrenos afectados estén vinculados a otros usos, las parcelas resultantes deberán constituir un todo espacialmente continuo.
  - No podrán efectuarse "segregaciones" de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de "superficie de parcela aportada" exigidos en las presentes Normas a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.
  - Las fincas que soporten edificaciones construidas con anterioridad a la "aprobación" de las presentes Normas Subsidiarias, e incumplan las condiciones de "parcela aportada" mínima aplicables en cada caso, o, la de "parcela aportada" necesaria en relación al "aprovechamiento edificatorio" construido, no podrán ser objeto de "segregaciones", y, en todo caso, el resultado de éstas, deberá cumplimentar la condición anteriormente reseñada.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado "b" del artículo **207** de la Ley del Suelo, las "parcelaciones" o "segregaciones" que se realicen, en contra de lo dispuesto en este artículo, en el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la "aprobación" del presente proyecto se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados.

En consecuencia, el titular de una finca "parcelada" en esas condiciones que solicite una "licencia" con los fines citados, 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"** cuyo objeto y finalidad sean los previstos en los artículos **92** de la Ley del Suelo y **67** del Reglamento de Planeamiento.
  - **"Proyectos de obras ordinarias"** que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de la urbanización de un determinado "ámbito de ejecución", de acuerdo con lo establecido por el artículo **67.3** del Reglamento de Planeamiento.
  - **"Proyectos complementarios"** a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una 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, en cada "Area" se aplicarán las condiciones establecidas, en el presente Proyecto **"Normas Particulares para las A.I.U."**, libros **"Segundo"** y **"Tercero"**-, o, en el caso de formulación de "planeamiento pormenorizado", las que éste establezca.

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

- 1.- Los proyectos que desarrollen obras de urbanización -en sus diferentes modalidades- podrán reajustar la configuración, alineaciones, y, rasantes de ordenación de los elementos de los "sistemas" de "espacios libres", "comunicaciones", e "infraestructuras de servicios", afectando, si fuese necesario, en los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar, a la "zonificación pormenorizada" establecida por el planeamiento para los elementos de dichos "sistemas", y, a los "espacios libres" no sometidos al régimen del artículo **129** de la Ley del Suelo.

En este sentido, se entenderá expresamente, que la definición de trazados y características de las "redes de infraestructuras de servicios" definidas en el "planeamiento" tienen un carácter "indicativo", por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los "proyectos de obra" correspondientes.

- 2.- En los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar, sin embargo, la posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente, no será extensible a la "zonificación pormenorizada" de las "parcelas edificables" o de los "espacios libres" sometidos al régimen del artículo citado, a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o, a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

**Artículo 2.5.3.- Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

- 1.- Las condiciones técnicas mínimas de las obras que prescriban los proyectos de obras de urbanización, serán las especificadas por la normativa general y las Ordenanzas Urbanísticas Municipales vigentes.
- 2.- 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 2.5.4.- 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 los de sus diferentes "etapas" si las hubiere.

- 2.- A tal efecto, y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las vigentes **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

## **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 "nueva edificación" en los terrenos incluidos en "Areas" clasificadas como Suelo Urbano en las que se establece el requisito de la formulación de "planeamiento pormenorizado" o "estudios de detalle", como condición previa a la ejecución.

En dichas terrenos, en tanto no se aprueben definitivamente los expedientes de "planeamiento" correspondientes, se considerará incumplido el requisito de la definición de "alineaciones y rasantes" establecido por la legislación urbanística vigente para su consideración como "**solares**", aun cuando dichas "alineaciones y rasantes" 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 las ordenanzas aplicables-, siempre que la edificación afectada no esté calificada como "fuera de ordenación" ni incluida en el ámbito de una "unidad de ejecución" delimitada.

- Las "parcelas" que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente proyecto las alineaciones de todas sus fachadas, las "alturas", 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 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 cumplimentado, 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.

En ese sentido, tratándose de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como "**solar**", la ejecución de las obras de edificación correspondientes 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 complementarias 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 la 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 formulación 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 la 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 e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del presente proyecto.
- Por su parte, en el supuesto de "parcelas edificables" incluidas en "unidades de ejecución", el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de un (1) año contado 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 proyectadas.

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 Apto para Urbanizar**

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

En dicho suelo, una vez aprobado definitivamente el "proyecto de urbanización" de una "unidad de ejecución", podrán iniciarse las obras de urbanización, aun cuando no se hubieran aprobado definitivamente los proyectos reparcelatorios correspondientes, previa autorización municipal, que se concederá sin perjuicio del derecho de terceros afectados.

En tanto no se apruebe el correspondiente "plan parcial" estará a lo establecido para el Suelo No Urbanizable, aplicándose con carácter general el régimen de "uso y edificación" establecido para las "**Zonas D.100. Rurales de Protección Especial**".

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

1.- El ejercicio de la facultad de edificación e 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 <sup>(1)</sup>, 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.

Asimismo, dicha implantación se subordinará a las condiciones que se deduzcan de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los "usos rurales" "característicos" de la "zona" -o "auxiliares" de los mismos-, e, incompatibles, total o parcialmente, con los "usos autorizados" cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

La autorización se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, a la que se adjuntará un "anteproyecto" del edificio o 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 de Gobierno Municipal, que

---

<sup>(1)</sup> Ver artículo 44, epígrafe 2 del vigente Reglamento de Gestión.

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 su formulación se asigna al solicitante o se la reserva el Ayuntamiento.

- c) En el supuesto de que no se considere necesaria la formulación de un "plan especial", y, de que la solicitud no se informe negativamente, el expediente se elevará a la Diputación Foral de Gipuzkoa, que lo someterá a "información pública" durante quince días, a los efectos previstos en el artículo **16.3.2ª** de la Ley del Suelo.

Transcurrido dicho plazo, la Diputación adoptará la resolución definitiva respecto a la autorización de la implantación, que, en caso de resultar favorable, permitirá al solicitante proceder a la solicitud de la 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 los ámbitos en los que se establece expresamente en las presentes Normas Subsidiarias la obligatoriedad de la formulación de un "plan especial", en tanto que la misma no se efectúe, se permitirá únicamente la realización de construcciones vinculadas a los "usos rurales" existentes.
- 5.- En todos aquellos casos en los que en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente "licencia de primera utilización" se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.
- 6.- Los proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades 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.

#### **Artículo 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 proyecto o, en su caso, por el "planeamiento de desarrollo" que se formule.
- 2.- Suelos Urbano y Apto para Urbanizar
- En los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar se declaran "fuera de ordenación" los edificios, instalaciones y usos señalados en los planos "4. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" de las "Normas Particulares para las A.I.U." del presente documento, y los que en su caso defina el planeamiento de desarrollo. Dichos edificios, instalaciones y usos quedan sujetos a las restricciones del artículo **137.2** de la Ley del Suelo y deberán ser demolidos en los plazos fijados por el presente proyecto, 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 Apto para Urbanizar con anterioridad a la "aprobación definitiva" de este proyecto y disconformes con el mismo, pueden subsistir sin que les sean aplicables las limitaciones del citado artículo **137**, pero cuando sean demolidos, las "parcelas" que los soportan quedarán estrictamente sujetas a sus determinaciones.

### 3.- Suelo No Urbanizable

- En el Suelo No Urbanizable se considerarán como "no legalizables" los edificios e instalaciones siguientes:
  - . En las "Zonas D.100 Rurales de Protección Especial" 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.
- Los edificios e instalaciones comprendidos en los casos definidos en el epígrafe anterior, 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 el epígrafe 3 del artículo 137 de la vigente Ley del Suelo.
- En los edificios e instalaciones no declarados "fuera de ordenación" que incumplan alguna de las 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.
- Las construcciones existentes, fuera de uso, que por su estado de conservación y condiciones de habitabilidad sean susceptibles de ser declaradas en "estado de ruina", no se tomarán en consideración a los efectos de la consolidación del "aprovechamiento edificatorio" correspondiente, o, de la implantación de usos y actividades autorizados en "edificaciones existentes".

Singularmente, sin embargo, esta disposición no será de aplicación a los "caseríos" explotados tradicionalmente y en la actualidad "fuera de uso" y en situación "de ruina", que se relacionan a continuación, cuya reedificación se autoriza, considerándose a los efectos previstos en el presente artículo como "construcciones existentes":

#### "Caseríos" en situación de "ruina" cuya reedificación se autoriza:

- "Etxeberri" (Bº Arkoll)
- "Tristan berri" (Bº Semisarga)
- "Altxako txiki" (Bº Montaña)
- "Musuenea" (Bº Montaña)
- "Pelukaenea" (Bº Montaña)
- "Jamotenea" (Bº Montaña)
- "Etxe berri" (Bº Jaizubia)
- "Ipistiku" (Bº Jaizubia)
- "Goikoerrota" (Bº Jaizubia)
- "Erdikoerrota" (Bº Jaizubia)
- "Teilagorri" (Bº Jaizubia)

#### **Artículo 2.6.5.- Terrenos "no edificados" y "edificados parcialmente"**

- 1.- A los efectos del cumplimiento 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 están 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; ello, sin perjuicio de su sujeción a lo dispuesto en el artículo **137.2** de la Ley del Suelo.
- Declaradas en "ruina".
- Declaradas "inadecuadas".
- De carácter "provisional", sujetas a lo dispuesto en el artículo **136** de la Ley del Suelo.

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 encuentren 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 proyecto 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 global" correspondiente.
- "Parcelas de usos industriales" para las que, en el expediente urbanístico y/o de la licencia correspondientes se haya definido un programa particular de ejecución; que, sin contar con el citado programa de ejecución, tengan construido como mínimo el 30% de la "superficie de techo edificable" total prevista, reservándose la diferencia para futuras ampliaciones de la propia instalación, o, que se destinen a actividades que, por su naturaleza, deban desarrollarse al aire libre -secaderos, almacenado a la intemperie, chatarrería y otras similares-.

**Artículo 2.6.6.- Implantación de "usos provisionales" de "utilidad pública" o "interés social" en los Suelos Urbano y Apto para Urbanizar**

- 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 como Suelo Urbano o Urbanizable Programado, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo.
- 2.- Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte y tramitar -sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios 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 su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del "planeamiento".
- 4.- El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

**TITULO TERCERO**  
**ORDENANZAS REGULADORAS**  
**DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**  
**PARTE 1ª**  
**DISPOSICIONES DE APLICACION GENERAL**

### 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.

#### 1.- Referencias geométricas básicas para la regulación de la forma de la edificación

\* **"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".

\* **"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 parcela", 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"**.

\* **"Retiro":**

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

Cuando se regulen las condiciones de **"retiro"**, se entenderá en todos los casos que la magnitud reseñada es el **"retiro mínimo"** autorizado, y, que su aplicación se refiere exclusivamente a las "plantas sobre rasante" de la edificación, salvo que expresamente se establezca lo contrario.

\* **"Superficie de fachada":**

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

\* **"Retranqueo":**

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

\* **"Medianera":**

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

\* **"Altura de edificación":**

Es la altura de la "superficie de fachada" de un edificio, medida con los criterios establecidos en el artículo **3.1.5** del presente documento.

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

\* **"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".

\* **"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.

\* **"Perfil de edificación":**

- "Sobre rasante":

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

- "Bajo rasante":

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

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

\* **"Pendiente de cubierta":**

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

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.

\* **"Perfil de cubierta":**

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

2.- "Plantas" de los edificios

\* **"Planta baja":**

Es aquella cuyo "piso" está situado, en **más de un 60% de su perímetro**, dentro de unos límites de **1.20 m. por encima** o **0.80 m. por debajo** de la rasante de las "vías públicas" o "espacios libres" -"públicos" o "privados"- perimetrales. Para la determinación de estos aspectos no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la "parcela" coincidentes con "medianeras", y, se considerarán como tramos "sobre rasante", los paramentos exteriores de dichas "plantas" ocultos por terraplenes de pendiente superior al **100%**.

\* **"Entresuelo":**

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.

\* **"Planta alta" / "ático":**

Es **toda aquella** situada **por encima** de la **"planta baja"** o del **"entresuelo"**, si éste 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 del 40% de su perímetro, se denominarán **"ático"**, o, **"áticos"**.

\* **"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 del 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"- . Para la determinación de estos aspectos, se aplicarán los mismos criterios de medición que en las "plantas bajas".

\* **"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"-.

\* **"Bajocubierta":**

Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya **"altura en fachada"** -o, en su caso, en la "fachada" retranqueada de un "ático"- sea **inferior a 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:

\* **"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 caso señalados en el artículo **3.1.3.**, se computarán como plantas "sobre rasante".

(Representación: **IV / II**", última "planta alta" regular; **III[a] / II**", última "planta" en "ático"; **IV[b] / II**", "bajocubierta" computable adicional sobre la última "planta" regular; **III[a y b] / II**", "bajocubierta" computable adicional sobre "ático"; **III[a o b] / II**", "ático" o "bajocubierta" computable alternativos)

\* **"Bajo rasante":**

Se consideran como **"plantas bajo rasante"** los **"sótanos"**.

(Representación: **IV / II**").

3.- Elementos de los edificios

\* **"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.

\* **"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".

\* **"Vuelos":**

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

Se denomina "**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.

\* **"Pacios":**

- "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. Los de superficie inferior a **100.00 m<sup>2</sup>** y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de  $\phi$  mínimo **8.00 m.**, se considerarán como "patios interiores".

- "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 "tender" 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".

\* **"Altillo" o "entrepiso":**

Es aquel "piso" o "forjado" adicional, "no computable" a efectos de "aprovechamiento" y "perfil de edificación", que se autoriza, en determinados tipos de "parcelas", en los locales de "planta baja" y "entresuelo".

Para ello serán requisitos necesarios que la "altura libre" disponible en el "local" permita superponer dos niveles de utilización -que, a su vez, cumplimenten las condiciones de "altura libre" establecidas al respecto en las Ordenanzas Urbanísticas Municipales- y, que el "**altillo**" constituya una "unidad indivisible" con el local en el que se sitúa, tanto funcionalmente, como a efectos registrales.

**Artículo 3.1.2.- Criterios de cómputo del "aprovechamiento edificatorio"**

1.- Computarán con carácter general como "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  $f < 1.50$  m..
- . Los **"huecos de ascensores"**.
- . En las "bajocubiertas" computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los "usos característicos" o "autorizados" de la "parcela"; o, que, destinándose a "usos auxiliares" de éstos -"instalaciones de servicio" o "trasteros"- no constituyan con los locales ocupados por aquellos una "unidad registral" indivisible, o, en el caso de los "trasteros", cumpliendo este requisito, tengan una **"superficie útil"** mayor de **15.00 m<sup>2</sup>(u)** por local.

2.- 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  $f > 1.50$  m..
- . Los **"porches"** de **"uso público"**.
- . Los **"atillos"** expresamente autorizados y definidos como **"no computables"** por el planeamiento.

3.- "Aprovechamiento sobre rasante"

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

- En las **"plantas altas"** y **"bajocubiertas"** 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 en fachada" **mayor de 1.20 m..**

A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la "parcela" coincidentes con "medianeras", y, se considerarán como tramos "con fachada", los paramentos exteriores de dichas "plantas" ocultos por terraplenes de pendiente superior al **100%**.

#### 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"**

1.- Para la determinación del "**perfil de edificación sobre rasante**" de una edificación se computarán los "**semisótanos**", las "**plantas bajas**", los "**entresuelos**" y las "**plantas altas**" en todos los casos.

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 tal.

Si, desde el "planeamiento", se propone expresamente la disposición de alguna de estas soluciones de tratamiento de la "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 "**(b)**" a continuación de la que define el "perfil sobre rasante" autorizado -artículo 2.3.6 del presente documento-.

2.- Se computarán 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.**

##### 1.- "**Altura de edificación**"

a) Criterio general de medición

La "**altura de edificación**" se medirá tomando como referencia superior -si la construcción carece de "aleros"- el nivel del **punto más alto de la "superficie de fachada"**, y, como referencia inferior, el del **punto más bajo de la "superficie de fachada"**, en su encuentro con el terreno urbanizado.

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

- Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el "**nivel superior**" para la medición 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"; los "hastiales" "vistos" de los "muros medianeros"; las "barandillas" construidas por elementos de carpintería o herrería calados; ni las "balastradas" o "antepechos de "obra", cuando expresamente se autorice por el "planeamiento pormenorizado".

- En los edificios de "usos industriales" y "comerciales", el "nivel de referencia superior" para la medición de la "altura de edificación", será el "nivel superior" para la medición de la "altura libre" de la última "planta sobre rasante" computable, excluyéndose del cómputo, a tal efecto, la "altura" ocupada por los elementos de estructura y cubrimiento del edificio.

Cuando la solución de estructura adoptada no permita una interpretación clara de estos criterios, prevalecerá la interpretación, debidamente justificada, que formulen al respecto los Servicios Técnicos Municipales.

c) "Nivel de referencia inferior". (Casos particulares)

- En los edificios situados "entre medianeras" se tomará como "**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 entre dicho "punto medio" y el punto más bajo de la "alineación de fachada" **no sea mayor de 1.20 m.**

Si el citado desnivel fuese mayor, se tomará como referencia este último -el punto más bajo-, incrementándose a efectos de la regulación en **1.20 m.** la "altura de edificación" 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".
- En estos mismos casos -"construcciones aisladas"-, cuando la disposición de las rampas de acceso a "garaje" incremente ineludiblemente la "altura de edificación" estableciendo un nivel de referencia más bajo para su determinación, dicho incremento no se tomará en consideración cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - . Afecte a menos del 40% del perímetro de la edificación.
  - . No resulte aparente desde el exterior de la "parcela".

## 2.- "Altura a 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".

## 3.- "Altura en fachada" de las distintas plantas de una edificación.

- En los "semisótanos" y "plantas bajas" se tomará como "referencia superior" para la medición el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la "referencia inferior" la señalada en el apartado anterior para la "altura de edificación".

A estos efectos, -y, cosiguientemente, en relación al cómputo de la "superficie de techo sobre rasante" en "sótanos" y "semisótanos"- no se tomará en consideración la salvedad establecida para las "rampas de acceso a garaje" en la determinación de la "altura de edificación".

- En los "entresuelos" 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**

#### 1.- Construcciones "bajo rasante"

- Con carácter general, y, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso pueda establecer el "planeamiento", será **tres (3)** el número máximo de **plantas "bajo rasante" autorizado** en las construcciones que se realicen en el Término Municipal.

Con ese límite, y, dentro, de la limitación general de "aprovechamiento" establecida en el epígrafe siguiente, en los casos en los que el "**perfil bajo rasante**" establecido en la Norma Particular no permita cumplimentar las exigencias de dotación de "garajes", podrá autorizarse, por el "planeamiento pormenorizado", o, puntualmente, en la "licencia de edificación" correspondiente, la construcción de una planta "bajo rasante" adicional.

- Siempre que no se establezcan de forma expresa otras determinaciones en la Norma Particular correspondiente, se autoriza con carácter general en la totalidad de las "parcelas edificables" del Término Municipal, un "**aprovechamiento edificatorio bajo rasante**" de **0.60 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(t)**, adicional al "aprovechamiento sobre rasante" asignado.

#### 2.- "Altura" de las "plantas altas"

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 **2.90 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 medida necesaria para que la totalidad de las "plantas altas" alcancen la "altura en fachada" establecida -se exceptúa la "bajocubierta" que deberá mantener las mismas condiciones de "altura" que en el edificio existente-.

### 3.- Tratamiento de la "cubierta"

- Con carácter general, la envolvente de la cubierta quedará definida por una "**pendiente de cubierta**" del **40%**, medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la "altura de edificación".
- En las edificaciones que agoten el "perfil" y la "altura de edificación" establecidos, por encima del "**perfil de cubierta**", solo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio y "lucernarios", y, cuando se autoricen expresamente, "buhardillas" y "torreones" ornamentales.

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.

Si se adoptan soluciones de "**cubierta plana**", sobre ella se podrán disponer exclusivamente los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el "**perfil de cubierta**" en el caso de "cubiertas inclinadas".

La disposición de "huecos" en "**cubierta**" que no cumplan los requisitos señalados, se permite, exclusivamente, en las "**bajocubiertas computables**" expresamente autorizadas, o, en los casos en que dichos "huecos" -su extremo superior- quede por debajo de la "altura de edificación" establecida, por no haber agotado la edificación dicha "altura" máxima.

### 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 Apto para Urbanizar, los niveles de la urbanización serán definidos por el "planeamiento pormenorizado".

5.- Condiciones de habitabilidad aplicables con carácter general

\* **Condiciones de iluminación y ventilación** de los locales:

- En toda "vivienda", "residencia colectiva", "oficina" o local destinado a otro "uso" autorizado con carácter "autónomo", la "estancia", en cualquiera de sus modalidades en las "viviendas" y "residencias colectivas", y una habitación de más de **16.00 m<sup>2</sup>(u)** en los demás locales, tendrá huecos a las "fachadas exteriores" del edificio, o, a un "patio de manzana", dando frente a un espacio de más de **100 m<sup>2</sup> de superficie**, en el que se podrá inscribir un círculo horizontal de  $r \geq 8.00$  m., tangente al eje vertical de alguno de dichos huecos.
- Podrán excluirse del cumplimiento de esta condición las "Zonas A.100", y, los locales situados en edificios existentes que las Normas Subsidiarias consolidan, en los que el mismo no resulte posible.

\* **Situación de los locales destinados a "usos residenciales" respecto al nivel del terreno exterior:**

El **alféizar** de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de un local destinado a "usos residenciales", quedará, en todo caso, a una **altura de 2.20 m.** sobre el **nivel del terreno exterior** al que dé frente, salvo que se disponga entre el espacio citado y la fachada, una **zona** de terraza o jardín **de uso exclusivo del local** citado, con un **fondo mínimo de 3.00 m.**, separado del exterior por un cierre de obra de **1.00 m. de altura mínima**.

**Artículo 3.1.6.- Disposiciones referentes a la aplicación de las Ordenanzas Regulatoras por el "planeamiento pormenorizado"**

1.- Subdivisión de las "parcelas edificables" en "unidades de edificación" diferenciadas para el cómputo de los "parámetros reguladores"

En los casos de "parcelas edificables" compuestas por varios "módulos de edificación" con núcleos de acceso vertical independientes, y, situadas en terrenos con pendientes que den lugar a desniveles entre las rasantes de los puntos de encuentro de las diferentes "fachadas" con el terreno urbanizado superiores a 2.40 m.; el "planeamiento pormenorizado" podrá subdividir la "parcela" a los efectos de la aplicación de los criterios de cómputo de los "parámetros reguladores de la edificación" -"perfil" y "altura de edificación" y "aprovechamiento edificatorio bajo rasante"- en "unidades de edificación" diferenciadas, las cuales, deberán estar configuradas por "módulos de edificación" completos.

En tales casos, si la disposición unitaria de los "sótanos" destinados a "garaje" lo hace necesario, algunas de dichas "unidades", cuya "ocupación en planta" no supere en conjunto el 40% de la superficie total de la "parcela", podrá tener una "planta bajo rasante" adicional a las autorizadas con carácter general por la Norma Particular correspondiente -superando incluso el límite máximo de tres (3) plantas establecido-.

## 2.- Tolerancias en el "perfil" y la "altura de edificación"

El "planeamiento pormenorizado" podrá autorizar "perfiles" y "alturas de edificación" mayores que las establecidas para las diferentes "zonas de uso global" por las presentes Normas Urbanísticas con el objeto de singularizar las posibilidades de composición arquitectónica de determinadas edificaciones, si bien, en tal caso, la superficie ocupada en planta por las construcciones o las partes de ellas que superen el "perfil" o la "altura de edificación" autorizados no podrá sobrepasar, en su conjunto, el 15% de la superficie ocupada por la edificación "sobre rasante" en la "zona de uso global" correspondiente.

Sin embargo, si el Ayuntamiento considera inadecuada la ordenación propuesta, podrá rechazarla, obligando al cumplimiento estricto de las condiciones de "altura" y "perfil de edificación" aplicables de acuerdo con las presentes Normas.

Esta tolerancia no será aplicable en el Suelo No Urbanizable.

## 3.- 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 **-Título Tercero** del presente documento-.

**PARTE 2ª**  
**ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN**

**LOS SUELOS URBANO Y APTO PARA URBANIZAR**

### **CAPITULO 3.2.- ORDENANZAS GENERALES DE "EDIFICACION" Y "USO" APLICABLES EN LAS "PARCELAS DE USO RESIDENCIAL" ("Parcelas a")**

#### **SECCION 3.2.1.- Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "parcelas de uso residencial" ("Parcelas a")**

##### **Artículo 3.2.1.1.- Regulación de la forma de la edificación en las "Parcelas de uso residencial" ("Parcelas a")**

La regulación de la forma de la edificación en las "Parcelas de uso residencial", se establece con arreglo a los sistemas normativos siguientes:

###### **1.- "Parcelas a.100 De Asentamientos Residenciales Antiguos"**

**"Regulación indirecta"** del "aprovechamiento edificatorio" a través de la regulación de la forma de la edificación, en base a una "ordenanza particularizada" para cada "parcela", en función de los objetivos de preservación del "patrimonio edificado de interés" y de los valores ambientales de las Areas afectadas propuestos en cada caso.

###### **2.- "Parcelas a.200 Residenciales de Ensanche"**

**"Regulación indirecta"** del "aprovechamiento edificatorio" a través de la regulación de la forma de la edificación, la cual se formulará en base a la definición gráfica de las "alineaciones de edificación" -que salvo excepciones singulares coincidirán con las "alineaciones de parcela"- y "ordenanzas generales" que definen el resto de los parámetros geométricos reguladores necesarios.

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".

###### **3.- "Parcelas a.300 Residenciales de Edificación Abierta"**

- Regulación en base a una **ordenación volumétrica particularizada** para cada "parcela" - definición gráfica con el apoyo, en su caso, de "ordenanzas"- que incluirá, asimismo la asignación específica a la misma de una determinada cantidad de "aprovechamiento edificatorio". La forma resultante podrá ser única o no, en función de que el "aprovechamiento" asignado agote, o no, la "cabida" definida por la ordenación volumétrica establecida.
- En los casos de sustitución de edificaciones existentes, se entenderá, en defecto de otras determinaciones en la Norma Particular 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.

Sin embargo, salvo que la Norma Particular correspondiente establezca expresamente lo contrario, se podrá modificar dicha "ordenanza" por un "estudio de detalle", o, si fuese necesario, por un expediente de "planeamiento pormenorizado", dentro de los límites establecidos con carácter general para el Area por los "parámetros reguladores" aplicables al conjunto de la misma.

4.- "Parcelas a.400 Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo" y "a.500 Residenciales de Edificación Aislada" en sus distintas variantes

Regulación en base a la asignación a cada "parcela" de una cantidad de "aprovechamiento edificatorio" específica -definida en su caso por medio de un "índice de edificabilidad"- y "**ordenanzas generales**" que definen los parámetros geométricos reguladores necesarios con referencia a las "alineaciones de parcela". La forma resultante no es única, pudiendo disponerse libremente el "aprovechamiento" asignado dentro de la "envolvente" definida por los "parámetros reguladores".

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 3.2.1.2.- Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "parcelas a.100 De Asentamientos Residenciales Antiguos"**

1.- Condiciones generales de "intervención edificatoria"

Las "intervenciones edificatorias" a realizar en las "parcelas a.100", se deberán ajustar con carácter general a lo dispuesto en el "Anexo I. Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto de Gobierno Vasco "189/90 de 17 de Junio sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado".

En él se establecen las siguientes modalidades de "intervención":

- En los edificios y construcciones "catalogados" las tipologías de intervención se ajustarán a las siguientes modalidades:
  - . "2.a Restauración Científica" (Edificios "Calificados como bien cultural")
  - . "2.b Restauración Conservadora" (Resto de construcciones "catalogadas" por las presentes Normas)
- En las demás construcciones, según sus circunstancias específicas, se aplicarán el resto de las modalidades de intervención definidas:
  - . "2.c Conservación y Ornato"
  - . "2.d Consolidación"
  - . "3.a Reedificación" (En caso de sustitución del edificio)
  - . "3.b Reforma"

2.- Condiciones de "parcelación"

- Se consolida con carácter general la "parcelación" existente. 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 4.00 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 con una condición de "superficie mínima" de 95.00 m<sup>2</sup>, 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.

### 3.- Condiciones de "aprovechamiento edificatorio"

- Con carácter general, en las "parcelas" ya edificadas se consolida el "aprovechamiento edificatorio sobre rasante" de las construcciones existentes, medido en "superficie de techo" -m<sup>2</sup>(t)-, de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el presente documento.

En dichas construcciones, sin embargo, cuando el "perfil de edificación" consolidado sea inferior al autorizado en cada caso para la "nueva edificación", y, exclusivamente en ellas, se autorizan pequeñas ampliaciones del "aprovechamiento edificatorio" como la disposición de "buhardillas" en "cubierta" y otras similares, todo ello sin perjuicio de las restricciones que en los edificios "catalogados" pudieran establecer al respecto en cada caso, el Ayuntamiento o los demás Organismos encargados de la tutela del "patrimonio de interés cultural".

Asimismo, en las intervenciones de "sustitución" de edificaciones existentes, se entenderá autorizada con carácter general la disposición de un "sotano" 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" definidas para cada una de ellas.

### 4.- Configuración de la edificación "sobre rasante" en las intervenciones de "nueva edificación"

- Las "parcelas" de "nueva edificación" cuya anchura de "fachada principal" supere los 10.00 m. deberán dividirse en cuerpos de edificación diferenciados, de anchura menor o igual a la citada dimensión, que se tratarán como edificios independientes a los efectos de la determinación del "perfil" y la "altura de edificación", y, de la configuración de la "cubierta".
- 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.

5.- "Alineaciones de edificación"

- Las "alineaciones de edificación", "sobre" y "bajo rasante", se determinan en cada caso en el plano de "Condiciones de detalle de edificación, uso y dominio" de la Norma Particular correspondiente.
- En los casos de "parcelas" ya edificadas se consolidan con carácter general las "alineaciones" de las construcciones existentes.

6.- "Perfil de edificación"

- Sin perjuicio de la limitación general establecida para las "parcelas a.100" -IV(b)/II-, el "perfil de edificación" aplicable en los casos de "nueva edificación" se define en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" de las Normas Particulares correspondientes.
- En los casos de "parcelas" ya edificadas se consolidan con carácter general el "perfil sobre rasante" de las construcciones existentes, autorizándose la disposición de un "sótano" en los casos de "sustituciones".

7.- Alturas

- La "altura de edificación" en los casos de "nueva edificación" se determina en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" de las Normas Particulares correspondientes. En estos casos la "altura en fachada" de las "plantas altas" -se exceptúa la planta "bajocubierta"- será 2.90 m..
- 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.

8.- "Vuelos" y "retranqueos"

- Los "balcones" en las "parcelas" de "nueva edificación" deberán cumplimentar las condiciones siguientes:
  - . Se autorizan exclusivamente en las plantas "segunda" y "tercera".
  - . Su profundidad máxima será 40.0 cm., y el "canto" de la repisa no superior a 10.0 cm., debiendo moldurarse en caso contrario para mantener ese espesor aparente máximo.
  - . Darán servicio a un único "hueco", y, adoptarán su mismo eje de simetría vertical.
  - . Se resolverán con un cierre tradicional de barrotes de hierro de altura mínima de 1.0 m..
- Los "vuelos cerrados" se autorizan, en las "parcelas" ya edificadas, exclusivamente en las sustituciones de edificaciones que los tuvieran, y, en los casos señalados en el apartado 3 del presente artículo.

En las "parcelas" de "nueva edificación", podrán disponerse exclusivamente en las "fachadas principales", con una "profundidad" menor de 50.0 cm. y ocupando la totalidad de la "fachada" en las "plantas altas".

- 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.

En las "plantas bajas" se autoriza la disposición de "porches" en todo el frente de la "parcela", con una profundidad mínima de 3.00 m..

#### 9.- "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" será del 40%. No obstante, en la configuración de la "cubierta" de un edificio nuevo deberá tenerse en cuenta la forma de la "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 "aleros" serán en todos los casos horizontales, admitiéndose exclusivamente la disposición "hastiales" "vistos", por encima de la "altura de edificación" establecida, exclusivamente 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 "aleros", responderán a la siguiente configuración de detalle:

- . La profundidad máxima del 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 máximo del "alero" será de 55.0 cm.
- . El "canto" máximo del frente del "alero", que marca el inicio de la "pendiente de la cubierta", será de 12.0 cm. a partir de su cara inferior, debiendo moldurarse en caso contrario para mantener ese espesor aparente máximo.
- Se autoriza la disposición de "buhardillas" en la "planta bajocubierta", exclusivamente, en los casos señalados en el apartado "3" del presente artículo, con arreglo a la siguiente configuración de detalle:
  - . Se deberán retranquear un mínimo de 2.00 m. de la "alineación de fachada".
  - . Se situarán obligatoriamente con arreglo a los ejes de composición de los huecos de la "fachada".
  - . 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.
  - . La anchura total de la "buhardilla" no superará en 0.40 m. a la del hueco.
  - . La altura del hueco será menor de 1.20 m..

- . Los paños de la "cubierta" de la "buhardilla", serán "a dos" o "a tres aguas", tendrán una pendiente del 40%, y, el vuelo del "alero" en ellas será 60.0 cm..
- Con la excepción de las "buhardillas" autorizadas, 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.

10.- "Pacios"

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 f **mínimo 3.00 m.**
- . Superficie mínima  $\geq 10.00 \text{ m}^2$

Asimismo cumplimentarán el resto de las condiciones establecidas con carácter general.

11.- Espacios no edificados "sobre rasante"

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", entendiéndose las mismas como "no autorizadas" en caso contrario.

En ningún caso se podrán utilizar los edificios citados con destino a "usos de vivienda".

**Artículo 3.2.1.3.- Condiciones de generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "parcelas a.200 Residenciales de Ensanche"**

1.- Condiciones generales de "intervención edificatoria"

En las Areas en las que expresamente así se establezca en la Norma Particular correspondiente, las "intervenciones edificatorias" a realizar en las "parcelas a.200", se deberán ajustar a lo dispuesto en el "Anexo I. Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto de Gobierno Vasco "189/90 de 17 de Junio sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado". En él se establecen las siguientes modalidades de "intervención":

- En los edificios y construcciones "catalogados" las tipologías de intervención se ajustarán a las siguientes modalidades:
  - . "2.a Restauración Científica" (Edificios "Calificados como bien cultural")
  - . "2.b Restauración Conservadora" (Resto de construcciones "catalogadas" por las presentes Normas)
- En las demás construcciones, según sus circunstancias específicas, se aplicarán el resto de las modalidades de intervención definidas:
  - . "2.c Conservación y Ornato"
  - . "2.d Consolidación"
  - . "3.a Reedificación" (En caso de sustitución del edificio)
  - . "3.b Reforma"

2.- Condiciones de "parcelación"

Su definición y la posibilidad posterior de realizar "agrupaciones" o "segregaciones" de parcelas se remite en cada caso a lo establecido por la Norma Particular correspondiente.

3.- 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" definidas para la "parcela".
- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios "catalogados", y las comprendidas en las Areas en las que se establece expresamente la consolidación en cada una de ellas de los desarrollos edificatorios existentes, en las que será esa la referencia normativa del citado "aprovechamiento".

4.- "Alineaciones de edificación"

Las "alineaciones de edificación", "sobre" y "bajo rasante", se determinan en cada caso en el plano de "Condiciones de detalle de edificación, uso y dominio" de la Norma Particular correspondiente.

5.- "Perfil de edificación"

- El "perfil de edificación" aplicable en los casos de "nueva edificación" en las "parcelas a.200" será con carácter general **IV(b)/II**.
- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios "catalogados", para las que se establecen determinaciones específicas en las Normas Particulares 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".

6.- "Alturas"

- La "altura de edificación" en las intervenciones de "nueva edificación" se determina con carácter general para cada Area en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" de las Normas Particulares correspondientes.

En estos casos la "altura en fachada" de las "plantas altas" -se exceptúa la planta "bajocubierta"- será **2.90 m.**, salvo que en la Norma Particular se establezcan otras determinaciones.

- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios "catalogados", para las que se establecen determinaciones específicas en las Normas Particulares 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 de la "altura de edificación".

7.- "Vuelos" y "retranqueos"

Salvo en los casos en los que se establezcan otras condiciones particularizadas en la Norma Particular correspondiente, se aplicarán las condiciones establecidas en el **artículo precedente** para las "**Parcelas a.100**".

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" será el **40%**. No obstante, en la configuración de la "cubierta" de un edificio nuevo deberá tenerse en cuenta la forma de la "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 "aleros" serán en todos los casos horizontales, admitiéndose exclusivamente la disposición de hastiales "vistos", por encima de la "altura de edificación" establecida, en las "medianeras" -en ellas no se autorizará la apertura de "huecos"-.
- En las Areas y "parcelas" en las que así se establezca en la Norma Particular correspondiente, se autoriza la disposición de "buhardillas" en la "planta bajocubierta". Las mismas se ajustarán a la configuración establecida en el **artículo precedente** para las "**Parcelas a.100**".

Con esa excepción, 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.

9.- "Pacios"

Los "patios" de nueva construcción, con independencia de las características de la "intervención edificatoria" de la que formen parte, y del cumplimiento de otras condiciones establecidas al respecto, tendrán las siguientes dimensiones:

a) "Pacios de parcela":

- . Se podrá inscribir un círculo con f **mínimo 3.00 m.**
- . Superficie mínima  $\geq$  **10.00 m<sup>2</sup>**

b) "Pacios mancomunados":

- . Se podrá inscribir un círculo con f **mínimo 3.50 m.**
- . Superficie mínima  $\geq$  **14.00 m<sup>2</sup>**

10.- Espacios no edificados "sobre rasante"

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", entendiéndose las mismas como "no autorizadas" en caso contrario.

En ningún caso se podrán utilizar los edificios citados con destino a "usos de vivienda".

**Artículo 3.2.1.4.- Condiciones generales de regulación de la "edificación" aplicables en las "Parcelas a.300 Residenciales de Edificación Abierta"**

1.- "Parcelación"

- La "parcelación" será definida por el "planeamiento pormenorizado", y, en su desarrollo, por los expedientes de "ejecución" que, eventualmente se formulen.
- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolida, salvo definición expresa en contrario en las Normas Particulares correspondientes, la "parcelación" existente.

Su modificación deberá formularse a través de un "estudio de detalle", salvo en los casos en los que la misma implique una alteración de la "zonificación pormenorizada", en los cuales se deberá tramitar un expediente con ese rango normativo, sin perjuicio de que los mecanismos de asignación de "aprovechamientos" establecidos en las presentes Normas Subsidiarias hagan necesario un expediente de mayor rango.

2.- "Aprovechamiento edificatorio"

- El "planeamiento pormenorizado", definirá de manera específica para cada "parcela edificable", el "aprovechamiento edificatorio" asignado.
- En las "parcelas" ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente los desarrollos existentes, y, en las que la Norma Particular correspondiente no establece de forma expresa el "aprovechamiento edificatorio" asignado a cada "parcela", se consolida en cada una de ellas el "aprovechamiento" de las construcciones que la ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen determinaciones que lo impidan en la Norma Particular correspondiente, podrá desarrollarse, además del "aprovechamiento sobre rasante" existente con anterioridad, el "aprovechamiento bajo rasante" autorizado con carácter general, aun cuando, anteriormente el mismo no existiera o fuera menor.

- En los casos en los que se modifique la "parcelación", el expediente que instrumente dicha modificación, -<sup>(1)</sup> "estudio de detalle" o "planeamiento pormenorizado"- asignará a las nuevas "parcelas" resultantes, el correspondiente "aprovechamiento edificatorio", de tal forma que la suma de los "aprovechamientos" asignados a las nuevas "parcelas" sea igual al autorizado por las presentes Normas Subsidiarias en el conjunto de las "parcelas" originales afectadas por la intervención -el incremento global del

---

<sup>(1)</sup> Los "proyectos de gestión" exclusivamente podrán "dividir" las "parcelas", asignándose a cada una de las porciones resultantes el "aprovechamiento" que haya establecido el "planeamiento".

"aprovechamiento" se entenderá en todo caso como "modificación de plan general"- todo ello, sin perjuicio de que los mecanismos generales de asignación de "aprovechamientos" establecidos en las presentes Normas Subsidiarias hagan necesaria la tramitación de un expediente de mayor rango.

### 3.- Regulación de la forma de la edificación

- La regulación de la forma de la edificación se formulará, con carácter general, por el "planeamiento pormenorizado", a través de una "ordenanza particularizada" para cada "parcela".
- En los casos de "desarrollos" existentes que se consolidan expresamente, y, sobre los que no se proponen nuevas intervenciones edificatorias, se entenderá que dicha "ordenanza" queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse, en principio, cualquier intervención de sustitución de la misma, a la volumetría y "parámetros reguladores" que de ella se deducen.

Estos, sin embargo, podrán modificarse dentro de las tolerancias que para los distintos elementos se establecen en el presente artículo.

### 4.- "Alineaciones"

- Su definición se remite con carácter general al "planeamiento pormenorizado".
- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa en contrario en las Normas Particulares correspondientes las "alineaciones" -de "edificación" y de "parcela"- existentes.

En el caso de "sustitución" de la edificación, si las nuevas "alineaciones de edificación", "sobre" o "bajo rasante", sobresalen de la "alineación de edificación" del edificio sustituido, se exigirá la previa formulación de un "estudio de detalle".

### 5.- "Altura" y "perfil de edificación"

- Se definen con carácter general para cada Area, o, de forma particularizada para "parcelas" específicas, en el apartado **"II. Régimen Urbanístico General"**.
- Asimismo, dentro de los límites establecidos, y, con las "tolerancias" previstas en el **epígrafe "2"** del artículo **3.1.6** de las presentes Normas Urbanísticas, el "planeamiento pormenorizado", podrá, en su caso, establecer condiciones específicas para "parcelas" determinadas.
- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan en cada "parcela", salvo definición expresa en contrario en las Normas Particulares correspondientes, la "altura" y el "perfil de edificación" de las edificaciones existentes.

En el caso de "sustitución" de la edificación, las nuevas construcciones podrán superar la "altura" y el "perfil de edificación" del edificio preexistente, dentro de los límites anteriormente señalados -"perfil" y "altura de edificación" establecidos con carácter general para el Area o "zona de uso global"- . Para ello se deberá formular un "estudio de detalle", o, si se modifican determinaciones expresamente establecidas con ese rango normativo, un expediente de "planeamiento pormenorizado".

6.- "Vuelos" y "retranqueos"

- Su definición se remite con carácter general al "planeamiento pormenorizado" correspondiente.
- Sin embargo, en los casos en los que el "planeamiento pormenorizado" no haya establecido de forma expresa otras condiciones, se aplicarán las condiciones siguientes:
  - . Se autoriza la disposición de "vuelos" -abiertos o cerrados- en un **60% de la superficie de cada 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 **1.00 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 cóncavas de la edificación y de las viviendas contiguas, salvo que se dispongan en continuidad, configurando "medianera" en la separación entre viviendas.
- En los casos de "sustituciones" de edificios existentes en los que el "planeamiento pormenorizado" no haya establecido de forma expresa otras condiciones, podrá optarse, asimismo, por disponer los mismos "vuelos" que presentaba el edificio citado -en todo caso se deberá mantener el "aprovechamiento edificatorio" del edificio que se "sustituye"-.

7.- "Cubiertas"

- La disposición en las "cubiertas" de "buhardillas" o huecos de otro tipo que no se ajusten al plano de aquellas -sobresaliendo o no del "perfil de cubierta" establecido- se autoriza, exclusivamente, en las "bajocubiertas" "computables" expresamente reguladas por el planeamiento -"b"-, o, en los casos en que dichos huecos no sobrepasen la "altura de edificación" establecida.
- Las mismas responderán a la siguiente configuración:
  - . "Retranqueo mínimo": ..... **2.00 m.**
  - . "Frente de fachada" máximo: ..... **35% de la longitud de "fachada"**.
  - . "Altura en fachada": ..... **3.00 m.**
  - . "Altura aleros horizontales": ..... **2.30 m.**

8.- "Pacios interiores"

- Se autoriza, excepcionalmente, la disposición de "patios interiores" destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones de las "viviendas" dedicadas a la estancia habitual y prolongada de personas -"estancias", "cocinas", "comedores" y "dormitorios"-, en los casos en los que las presentes Normas Subsidiarias -en la Norma Particular correspondiente- así lo establece de forma expresa.  
  
Los "patios" citados deberán cumplimentar, como exigencia mínima, los requisitos dimensionales establecidos para estos elementos en las "**Parcelas a.200**". El

"planeamiento pormenorizado", sin embargo, podrá regular de forma específica sus características, estableciendo condiciones más exigentes.

- Los "patios interiores" destinados a otros fines, se autorizan en todo caso, y sus características y dimensiones se ajustarán a lo que establezcan las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

#### 9.- Espacios "no edificados sobre rasante"

- 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", 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".

- Se autoriza con carácter general la disposición, en los espacios "no edificados sobre rasante", de instalaciones deportivas o recreativas "descubiertas" y carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas" o "pistas de juego".

### **Artículo 3.2.1.5.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las "Parcelas a.400 Residenciales de Bajo Desarrollo" (Comunes)**

#### 1.- "Parcelación"

- La "parcelación" será definida por el "planeamiento pormenorizado", y, en su desarrollo, por los expedientes de "ejecución" que, eventualmente se formulen, dentro de las condiciones -"parcela mínima"- que se establecen para cada Area en la Norma Particular correspondiente.
- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolida, salvo definición expresa en contrario en las Normas Particulares correspondientes, la "parcelación" existente.

Su modificación podrá instrumentarse de forma directa -"licencia de parcelación" o "proyecto de gestión"- salvo en los casos en los que la misma implique una alteración de la "zonificación pormenorizada", en los cuales se deberá tramitar un expediente con ese rango normativo, sin perjuicio de que los mecanismos de asignación de "aprovechamientos" establecidos en las presentes Normas Subsidiarias hagan necesario un expediente de mayor rango.

#### 2.- "Aprovechamiento edificatorio"

- Con carácter general el "aprovechamiento edificatorio" asignado a las "parcelas" se determinará en base al "índice de edificabilidad de parcela" establecido por el "planeamiento pormenorizado" aplicable. Dicho índice se refiere, cuando no se establezcan otras condiciones, a la superficie de "parcela" resultante de la ordenación.
- Sin embargo, en los casos de "parcelas" ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente los desarrollos existentes, y, en las que la Norma Particular correspondiente no establezca de forma expresa el "aprovechamiento edificatorio

asignado", si el "aprovechamiento edificatorio" de las construcciones que la ocupan - medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- supera el que se deduce de la aplicación del "índice de edificabilidad" establecido con carácter general, se entenderá consolidado.

Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan en la Norma Particular correspondiente, podrá desarrollarse, además del "aprovechamiento sobre rasante" existente con anterioridad, el "aprovechamiento bajo rasante" autorizado con carácter general, aun cuando, anteriormente el mismo no existiera, o, fuese menor.

- Asimismo, el "planeamiento pormenorizado", podrá definir de manera específica para alguna o todas las "parcelas", el "aprovechamiento edificatorio" asignado.
- En los casos en los que se modifique la "parcelación", el expediente que instrumente dicha modificación <sup>(1)</sup> en cada caso dentro de su ámbito de intervención- asignará a las nuevas "parcelas" resultantes, el correspondiente "aprovechamiento edificatorio", de tal forma que la suma de los "aprovechamientos" asignados a las nuevas "parcelas" sea igual al autorizado por las presentes Normas Subsidiarias en el conjunto de las "parcelas" originales afectadas por la intervención, todo ello, sin perjuicio de que los mecanismos generales de asignación de "aprovechamientos" establecidos en las presentes Normas Subsidiarias hagan necesaria la tramitación de un expediente de mayor rango.

### 3.- Regulación de la forma de la edificación

- La regulación de la forma de la edificación se formulará, con carácter general, a través de la definición de la "parcelación", y posterior aplicación genérica a las "parcelas" resultantes de las Ordenanzas Reguladoras definidas en el presente artículo; u, opcionalmente, a través de una "ordenanza particularizada" para cada "parcela", que deberá cumplimentar asimismo dichas especificaciones.
- Las edificaciones existentes que no se declaren expresamente "fuera de ordenación", se entenderán consolidadas a todos los efectos aunque incumplan algunas de las determinaciones establecidas en el presente artículo.

En el caso de "sustitución" de dichos edificios, sin embargo, se deberán cumplimentar las determinaciones citadas, salvo que ello impida la materialización de los "aprovechamientos edificatorios" asignados. En ese caso, se establece el siguiente orden de prevalencia para la aplicación de las determinaciones establecidas:

- 1º) "Perfil" y "altura de edificación".
- 2º) "Retiros" (De la "alineación de parcela")
- 3º) Otras determinaciones.

En el caso de que no resultasen viables otras alternativas, se admitirá, asimismo, la

---

<sup>(1)</sup> Los "proyectos de parcelación" y los "proyectos de gestión", exclusivamente, podrán "dividir" las "parcelas", asignándose a cada una de las porciones resultantes el "aprovechamiento" que haya establecido el "planeamiento". En este caso, dicho "aprovechamiento" se referirá con carácter general, y, salvo las excepciones señaladas, al "índice de edificabilidad de parcela" establecido de forma genérica para la "zona de uso global" correspondiente.

reedificación del edificio anteriormente existente.

#### 4.- Tipología edificatoria

- Edificación configurada por "bloques exentos" constituidos por módulos de "vivienda" agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de doce (12) "viviendas" por "bloque".
- 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, de otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes.
- No se autoriza la disposición de "patios interiores" destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones de las "viviendas" destinadas a la "estancia" habitual y prolongada de personas -"estancias", "cocinas", "comedores" y "dormitorios"-.
- La "ocupación de parcela" será en todo caso inferior al **60% "sobre rasante"**, y, al **80% "bajo rasante"**.

#### 5.- "Alineaciones" y "retiros"

- El "planeamiento pormenorizado" 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.**, si bien en Suelo Urbano, en función de las condiciones al respecto del desarrollo edificatorio existente, las Normas Particulares podrán reducirlo a **3.00 m.**
- La separación mínima entre bloques de edificación de una misma "parcela" será **6.00 m.**
- 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".
- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa en contrario en las Normas Particulares correspondientes, las "alineaciones" de "parcela" existentes.

#### 6.- "Perfil de edificación"

Se establece con carácter general un "perfil de edificación" de **IV / II**.

#### 7.- "Altura de edificación"

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada Area por la Norma Particular correspondiente.

#### 8.- "Vuelos" y "retranqueos"

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de "retiro" establecidas.



9.- "Cubiertas"

En relación a la disposición de "buhardillas", se aplicarán las mismas condiciones establecidas en el artículo precedente para las "Parcelas a.300".

10.- "Pacios interiores"

- Se prohíbe de forma expresa la disposición de "patios interiores" destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones de las "viviendas", dedicadas a la estancia habitual y prolongada de personas -"estancias", "cocinas", "comedores" y "dormitorios"-.
- Los "patios interiores" destinados a otros fines, se autorizan en todo caso, y sus características y dimensiones se ajustarán a lo que establezcan las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

11.- Espacios "no edificados sobre rasante"

- Con carácter general, la implantación de "construcciones auxiliares" en los espacios "no edificados sobre rasante", independientemente 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".

- Se autoriza con carácter general la disposición, en los espacios "no edificados sobre rasante", de instalaciones deportivas o recreativas "descubiertas" y carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas" o "pistas de juego".
- Será obligatoria en todo caso la construcción de "cierres" en los linderos de la "parcela", los cuales deberán adecuarse a las condiciones exigidas en las vigentes **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

**Artículo 3.2.1.6.- Condiciones generales de "edificación" aplicables en las "Parcelas a.410 Residenciales de Edificación Unifamiliar Adosada"**

1.- "Parcelación", "aprovechamiento edificatorio" y condiciones generales de "regulación de la forma de la edificación"

Se aplicarán las condiciones establecidas para las "Parcelas a.400 Residenciales de Bajo Desarrollo" (Comunes)

2.- Tipología edificatoria

- Edificación configurada por "**módulos de edificación de una (1) vivienda, adosados lateralmente** formando conjuntos de un máximo de **ocho (8) módulos**. Los módulos de "vivienda" citados dispondrán de acceso individualizado, y, de 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 "ocupación de parcela bajo rasante" será en todo caso inferior al **70%**.

### 3.- "Alineaciones" y "retiros"

- El "planeamiento pormenorizado" 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.**, si bien en Suelo Urbano, en función de las condiciones al respecto del desarrollo edificatorio existente, las Normas Particulares podrán reducirlo a **3.00 m.**
- La separación mínima entre bloques de edificación de una misma "parcela" será **6.00 m.**
- 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".

### 4.- "Perfil de edificación"

Se establece con carácter general un "perfil de edificación" de **III / II**.

### 5.- "Altura de edificación"

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada Area por la Norma Particular correspondiente.

### 6.- "Vuelos" y "retranqueos"

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de "retiro" establecidas.

### 7.- "Cubiertas"

En relación a la disposición de "buhardillas", se aplicarán las mismas condiciones establecidas en el artículo **3.2.1.4** para las "Parcelas a.300".

### 8.- Espacios "no edificados sobre rasante"

- 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", 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".

- Se autoriza con carácter general la disposición, en los espacios "no edificados sobre rasante",

de instalaciones deportivas o recreativas "descubiertas" y carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras.

- Será obligatoria en todo caso la construcción de "cierres" en los linderos de la "parcela", los cuales deberán adecuarse a las condiciones exigidas en las vigentes "Ordenanzas Urbanísticas Municipales".

**Artículo 3.2.1.7.- Condiciones generales de "edificación" aplicables en las "Parcelas a.420 Residenciales con Tolerancia de Usos Industriales"**

1.- "Parcelación", "aprovechamiento edificatorio" y condiciones generales de "regulación de la forma de la edificación"

Se aplicarán las condiciones establecidas para las "Parcelas a.400 Residenciales de Bajo Desarrollo" (Comunes)

2.- Tipología edificatoria

- La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de dos (2) unidades de "vivienda" por "parcela".

3.- "Alineaciones" y "retiros"

- El "planeamiento pormenorizado" 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.**, si bien en Suelo Urbano, en función de las condiciones al respecto del desarrollo edificatorio existente, las Normas Particulares podrán reducirlo a **3.00 m.**

4.- "Perfil de edificación"

Se establece con carácter general un "perfil de edificación" de **III / I.**

5.- "Altura de edificación"

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada Area por la Norma Particular correspondiente.

6.- "Vuelos" y "retranqueos"

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de "retiro" establecidas.

7.- "Cubiertas"

- En las edificaciones residenciales se autoriza una "pendiente de cubierta" del **40%**. En las que se destinen a "usos industriales" o "terciarios" la "pendiente" será del **30%**, o, la "cubierta" será plana, en los casos en los que sobre ella se disponga una construcción residencial.
- En relación a la disposición de "buhardillas", se aplicarán las mismas condiciones establecidas en el artículo **3.2.1.4.** para las "Parcelas a.300".

8.- Espacios "no edificados sobre rasante"

- 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", entendiéndose las mismas como "no autorizadas" en caso contrario.

En las parcelas de superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>(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".

- Se autoriza con carácter general la disposición, en los espacios "no edificados sobre rasante", de instalaciones deportivas o recreativas "descubiertas" y carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras.
- Será obligatoria en todo caso la construcción de "cierres" en los linderos de la "parcela", los cuales deberán adecuarse a las condiciones exigidas en las vigentes **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

**Artículo 3.2.1.8.- Condiciones generales de "edificación" aplicables en las "Parcelas a.500 Residenciales de Edificación Aislada"**

1.- "Parcelación", "aprovechamiento edificatorio" y condiciones generales de "regulación de la forma de la edificación"

Se aplicarán las condiciones establecidas para las "Parcelas a.400 Residenciales de Bajo Desarrollo" (Comunes)

2.- Tipología edificatoria

- La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de dos (2) unidades de "vivienda" por "parcela".
- La Normativa Particular 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**" será inferior al **40% "sobre rasante"**, y, al **60% "bajo rasante"**.

3.- "Alineaciones" y "retiros"

- El "planeamiento pormenorizado" 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.**, si bien en Suelo Urbano, en función de las condiciones al respecto del desarrollo edificatorio existente, las Normas Particulares podrán reducirlo a **3.00 m.**
- 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".
- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa en contrario en las Normas Particulares correspondientes, las "alineaciones" de "parcela" existentes.

4.- "Perfil de edificación"

Se establece con carácter general un "perfil de edificación" de **III / I**.

5.- "Altura de edificación"

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada Area por la Norma Particular correspondiente.

6.- "Vuelos" y "retranqueos"

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de "retiro" establecidas.

7.- "Cubiertas"

- Se establece con carácter general una "pendiente de cubierta" del **40%**.
- En relación a la disposición de "buhardillas", se aplicarán las mismas condiciones establecidas en el artículo **3.2.1.4** para las "Parcelas a.300".

8.- Espacios "no edificados sobre rasante"

- 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", entendiéndose las mismas como "no autorizadas" en caso contrario.

En las parcelas de superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>(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".

- Se autoriza con carácter general la disposición, en los espacios "no edificados sobre rasante", de instalaciones deportivas o recreativas "descubiertas" y carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras.
- Será obligatoria en todo caso la construcción de "cierres" en los linderos de la "parcela", los cuales deberán adecuarse a las condiciones exigidas en las vigentes **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

**SECCION 3.2.2.- Condiciones de "uso" aplicables en las "Parcelas de uso residencial"**  
( "Parcelas a")

**Artículo 3.2.2.1.- Régimen general de implantación de los "usos autorizados" en las "Parcelas de uso residencial"** ("Parcelas a")

1.- "Uso predominante"

Las "Parcelas de uso residencial" se destinarán de forma predominante a los usos de "**vivienda**" y "**residencia colectiva**" de acuerdo con lo establecido en el artículo **1.3.3 "Régimen de edificación uso y dominio de las zonas de uso pormenorizado"** del presente documento para cada uno de los tipos de parcelas definidos.

2.- Condiciones generales de implantación de otros "usos autorizados"

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 artículo 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 -aun cuando se adoptaran las medidas correctoras pertinentes- la implantación en las "plantas altas" de las "Parcelas de uso residencial", ocupando parcialmente las mismas, de "actividades" que no se consideren como "inocuas" a los efectos establecidos en el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

3.- Aplicación de las condiciones de "uso" establecidas por las Ordenanzas Urbanísticas Municipales

En las "Parcelas de uso residencial", asimismo, serán de aplicación las determinaciones que, respecto a aspectos secundarios de las condiciones de "uso" que no afectan de forma directa al valor "lucrativo" de los "aprovechamientos edificatorios" asignados, se establecen en las vigentes **Ordenanzas Urbanísticas Municipales** -condiciones de "dominio", "estándares de operación" de las actividades industriales, distancias de implantación de "usos de hostelería" y "recreativos" y otras-.

4.- Servidumbres de "uso público"

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 o "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.

5.- Dotación de "aparcamientos" o "garajes"

- Las construcciones de "nueva planta" que se desarrollen sobre las "Parcelas de uso residencial" deberán disponer de una dotación de **1.0 plz./viv.** de "aparcamiento" o "garaje" de "uso privado", por cada vivienda de superficie construida **inferior a 125.00 m<sup>2</sup>(t)**, y, de **1.5 plz./viv.** por cada vivienda que supere esa superficie construida. No se

aplicará esta exigencia en las sustituciones de edificios en "Parcelas a.100" y "a.200" en las que la disposición de "sótanos" destinados a ese "uso" no se autorice, o, resulte manifiestamente dificultosa desde un punto de vista constructivo, o, de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante.

Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros "usos" a razón de **2 plz./100.00 m<sup>2</sup>(t)**, computándose a tal efecto la totalidad de las superficies afectadas, incluyendo los espacios destinados a "usos auxiliares" de los principales.

- Cuando los edificios de "nueva planta" construidos sobre las "Parcelas de uso residencial" se destinen de forma "predominante" a otros "usos autorizados", y, en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes en esas condiciones de ocupación "predominante" -en este caso en función de las posibilidades objetivas de materialización de la dotación-, se deberán cumplimentar los requisitos de dotación de "garajes" establecidos al respecto en el artículo **3.3.2.** del presente documento para las "parcelas" destinadas de forma específica al "uso" a implantar, o, a otro asimilable a él.

Asimismo, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la dotación, se deberán cumplimentar los requisitos establecidos al respecto en el citado artículo **3.3.2.**, en los casos de nueva implantación en locales de las "Parcelas de uso residencial", de las actividades para las que en dicho artículo se establecen dotaciones de "garaje" específicas.

- Sin embargo, las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**, y, en su caso, el "planeamiento de desarrollo", en función de objetivos de ordenación del tráfico y el transporte urbanos, podrán eliminar total o parcialmente esa exigencia en determinadas Areas, o, incluso, establecer la prohibición de la implantación de garajes en su ámbito.

6.- Condiciones generales de implantación de los "usos característicos" y "autorizados" en los diferentes tipos de "Parcelas de uso residencial"

a) "Parcelas" "a.100", "a.200" y "a.300"

\* **"Vivienda"** (Incluso "usos asimilados"):

- Se implantará exclusivamente en las "plantas sobre rasante". En las "parcelas "a.200" y "a.300", deberá cumplimentar las condiciones de "situación respecto al nivel del terreno exterior" establecidas en el artículo **3.2.2.3.** de la presente Sección.
- Con carácter general, el "**tamaño promedio**" **mínimo** de las viviendas en cada una de las "parcelas" será **superior a 60.00 m<sup>2</sup>(t)**, en las "**Parcelas a.100**" y a **80.00 m<sup>2</sup>(t)** en las "parcelas" "**a.200**" y "**a.300**". Esta condición se aplicará, en principio, en las intervenciones de edificación de todo tipo, globalmente al ámbito objeto de licencia, ya afecte éste a parte de un edificio -subdivisiones de "viviendas existentes"- a un edificio completo, o, a un conjunto de ellos.

Asimismo, el "planeamiento pormenorizado" deberá cumplimentarla globalmente en su ámbito de intervención. En ese sentido, se admite la posibilidad de la acumulación en una "parcela" determinada, de un mayor número de viviendas, si se garantiza el citado cumplimiento estableciendo "tamaños promedio" mayores en otras "parcelas".

En las edificaciones que se consolidan, se autoriza, en las posibles intervenciones de sustitución, la disposición del mismo número de viviendas existente en el edificio consolidado, aunque el "tamaño promedio" sea inferior al mínimo establecido con carácter general.

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 la 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", las que superen esa cantidad)
- Las "**Ordenanzas Urbanísticas Municipales**" podrán autorizar -en las condiciones que en su caso determinen- en este tipo de parcelas, la implantación de conjuntos de "apartamentos" -de carácter "asistencial" o "promoción libre"- que no cumplieren las exigencias de "tamaño promedio mínimo" establecidas.

\* "**Usos auxiliares**" del "**uso de vivienda**" (Excluido el de "garaje"):

Podrán implantarse en todas las "plantas" del edificio, con excepción de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las "viviendas", los cuales deberán situarse obligatoriamente en "planta baja", o, "bajo rasante".

\* "**Garaje**":

Con carácter general, se autoriza la implantación "bajo rasante" en todas sus "categorías", en la modalidad de "uso privado" -podrán afectar a la "planta baja" las rampas de acceso necesarias-.

El "planeamiento pormenorizado" correspondiente, podrá autorizar, asimismo, la implantación de los "garajes" en "planta baja" y la disposición de "garajes de 3ª y 4ª categorías, de "uso público".

\* "**Residencia colectiva**":

- Deberán ocupar una "parcela" completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificación 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 **3.2.2.3.** de la presente sección.
- Si la "**superficie útil**" ocupada es **inferior a 250.00 m<sup>2</sup>(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 colectiva".
- **"Comerciales"** (De "2ª", "3ª", "4ª" y "5ª" "categorías". Incluyen los "usos asimilados"):
  - . La implantación de los "usos comerciales" de "4ª" y "5ª" "categorías" deberá ser autorizada y prevista de forma expresa por el "planeamiento pormenorizado" -la de los de "5ª", además por la Norma Particular correspondiente-, el cual deberá disponer, en el interior de la "parcela" o "local" afectados, los espacios necesarios de "carga y descarga" y "aparcamiento" -de acuerdo con lo que el Ayuntamiento disponga en función de las condiciones generales de ordenación del Area-.
  - En el caso de los "usos comerciales" de "3ª categoría" en los que no se cumpla el requisito de previsión expresa por el "planeamiento pormenorizado", el Ayuntamiento podrá, condicionar su implantación a la disposición en el interior de la "parcela" o "local" de los espacios citados.
  - . Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en "planta baja", "entresuelo", 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" del edificio, se admitirá la implantación de "servicios profesionales" y otros "usos" similares, de carácter inocuo a los efectos del "Reglamento M.I.N.P.", como "peluquerías", "salones de belleza", y, otros, con una superficie utilizada inferior a **250.00 m<sup>2</sup>(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.
  - . En cada "parcela", la "**superficie promedio**" de los "**locales comerciales**" deberá ser mayor de **40.00 m<sup>2</sup>(u)**, siendo **25.00 m<sup>2</sup>(t)** la "**superficie útil**" **mínima** autorizada para los mismos. A tal efecto se considerará exclusivamente la superficie computable "sobre rasante".
- **"Oficinas", "sanitarios y asistenciales" y "terciarios diversos":**
  - . Se implantarán en las mismas condiciones que el de "uso de residencia colectiva".
  - . 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 colectiva".
- Como "uso asimilado" a los "usos comerciales" se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

b) **"Parcelas a.400" "a.410" y "a.500"**

\* **"Vivienda"** (Incluye los "usos asimilados" correspondientes):

- Se implantará en las mismas condiciones generales que en las parcelas "a.100", "a.200" y "a.300".

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 de "parcela" 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 a.400": .....	<b>80.00 m<sup>2</sup>(t)</b>
. "Parcelas a.410": .....	<b>125.00 m<sup>2</sup>(t)</b>

Dichos "tamaños promedio" se computarán de acuerdo con los criterios generales que se establecen para las "parcelas" "a.100", "a.200" y "a.300".

\* **"Usos auxiliares" del "uso de vivienda":**

- Se implantarán en las mismas condiciones generales que en las parcelas "a.100", "a.200" y "a.300". 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 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".

c) **"Parcelas a.600":**

Se asimilarán a las "parcelas" agrupadas bajo los epígrafes a) o b) del presente artículo, de acuerdo con lo que establezca en cada caso la Norma Particular correspondiente.

**Artículo 3.2.2.2.- Condiciones de "uso" de los locales de "sótano" y "semisótano"** ("Parcelas a")

- 1.- Los locales de "**sótano**" y "**semisótano**" se destinarán exclusivamente a los "usos" señalados, y, en las condiciones que se establecen a continuación:
  - "**Usos auxiliares**" de los "**usos residenciales**":
    - . "Trasteros" anejos a las "viviendas" o "residencias colectivas" 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 se sitúen 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.
    - . Las actividades existentes que no cumplimenten estas condiciones, ni, con las oportunas medidas correctoras puedan llegar a cumplimentarlas, se considerarán a todos los efectos "**fuera de ordenación**".
  - "**Garaje**" y "usos auxiliares" y complementarios del mismo.
  - "**Centros de transformación de energía eléctrica**".
  - Las actividades existentes en espacios "bajo rasante" que no cumplimenten estas condiciones, ni puedan llegar a cumplirlas, se considerarán a todos los efectos como "fuera de ordenación".
- 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 las que se deba cumplimentar obligatoriamente una dotación mínima de plazas de "garaje", 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 3.2.2.3.- Condiciones de "uso" de los locales de "planta baja" o "entresuelo"** ("Parcelas a")

1.- Implantación de "usos residenciales"

- Para la implantación de "usos residenciales" en los "**entresuelos**" y en las "**plantas bajas**" se exigirá el cumplimiento -alternativo- de las siguientes condiciones -su cumplimiento no se exigirá en las "Parcelas a.100"-:
  - . 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 de la urbanización de los "espacios públicos" a los que dé frente.
  - . Alternativamente, se dispondrá, entre los "espacios públicos" a los que den frente la "fachada" y ésta, 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 vigentes **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**-.
- 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", no autorizándose su implantación en "planta baja" o "entresuelo".

2.- Implantación de otros "usos autorizados"

- Además, los locales de "**planta baja**" y "**entresuelo**", 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 artículo **1.3.3** "Régimen de edificación, uso y dominio de las zonas de uso pormenorizado" del presente documento.
- En las "Parcelas a.100", "a.200" y "a.300", la implantación de "usos de garaje" en las "plantas bajas" deberá ser autorizada de forma expresa por el "planeamiento pormenorizado".

**Artículo 3.2.2.4.- Condiciones de "uso" de las "plantas altas"** ("Parcelas a")

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

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

- 2.- Sin perjuicio de la utilización prioritaria establecida en el epígrafe anterior, en "**primera planta**", o, en el caso de ocupación exclusiva de la parcela, en la totalidad de las "**plantas altas**", se podrán implantar otros "usos autorizados", con las limitaciones que se establecen en el artículo **3.2.2.1** de la presente sección.

**Artículo 3.2.2.5.- Condiciones de "uso" de los "desvanes" y "bajocubiertas"** ("Parcelas a")

- 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 la normativa vigente, así como los requisitos de aislamiento térmico exigidos por la legislación vigente, se podrán implantar "usos de vivienda" u otros "usos autorizados".

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

**Artículo 3.2.2.6.- Condiciones de "uso" de los "porches" y áreas "no edificables sobre rasante"** ("Parcelas a")

- 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 accesos 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 otras posibles 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.- ORDENANZAS REGULADORAS DE "EDIFICACION" Y "USO"  
APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL (Parcelas  
"b", "c", "e.140", "g" y "h")**

**Artículo 3.3.1.- Condiciones generales de regulación del "aprovechamiento edificatorio" y la  
forma de la edificación**  
(Parcelas b", "c", "e.140", "g" y "h")

- 1.- Los diferentes tipos de "parcelas" de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación del "aprovechamiento edificatorio" y la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes, dentro de los "parámetros reguladores" que se definen con carácter general para cada uno de ellos en el capítulo **"1.3 Calificación Pormenorizada"** de las presentes Normas.
- 2.- En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan definiciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan 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, con similar criterio, las determinaciones que, respecto a aspectos secundarios de las condiciones de edificación, se establecen en las vigentes **Ordenanzas Urbanísticas Municipales** -condiciones de "habitabilidad", "funcionalidad", dotación de instalaciones, "prevención de incendios", tratamiento estético y otras-.

**Artículo 3.3.2.- Condiciones generales de uso** (Parcelas "b", "c", "e.140", "g" y "h")

1.- Condiciones generales

- En las "Parcelas de uso no residencial" se deberá cumplimentar en cada caso las condiciones de "uso" que establezcan las Normas Particulares correspondientes, ajustándose al régimen general que se define para cada tipo de "parcela" en el capítulo **"1.3 Calificación Pormenorizada"** de las presentes Normas.
- Serán también de aplicación las determinaciones que respecto a las condiciones de implantación de los "usos autorizados", se establezcan en las vigentes **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

2.- Uso de los "espacios bajo rasante"

Exceptuando el caso de las "Parcelas" de este tipo que se sitúen en "zonas A.100", "A.200", y, "A.300", a las que se les aplicarán, salvo determinación expresa en sentido contrario en la Norma Particular o el "planeamiento pormenorizado" correspondientes, las condiciones generales establecidas para las "parcelas residenciales" características de las mismas; los "espacios bajo rasante", no computables como parte del "aprovechamiento edificatorio", de las "parcelas no residenciales", se destinarán exclusivamente a "usos auxiliares" del "uso principal" asignado a la "parcela".

### 3.- Espacios de "carga y descarga" o "recepción de vehículos"

- 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 "**usos comerciales" de "3ª categoría"** o, en general, por actividades "terciarias" o de "equipamiento comunitario" con más de 2.000 m<sup>2</sup>(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 2.000 m<sup>2</sup>(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 un 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".
- Los "talleres de reparación de automóviles" -excluidos los "talleres de reparación rápida"- deberán disponer, en el interior de la parcela o local, de un espacio de recepción de vehículos apto para 1 plz./100 m<sup>2</sup>(u) -o fracción- destinados a la actividad, que no obstruya en ningún caso la libre circulación de vehículos entre el interior del "taller" y el exterior.

### 4.- Dotación de "aparcamientos" y "garajes"

- Los accesos de vehículos a las "parcelas de uso no residencial" desde las "Vías Urbanas" quedarán sujetos a las restricciones que se establecen en el artículo **1.1.3.**, o, a las que en su caso establezca el "planeamiento pormenorizado".
- Siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el "planeamiento pormenorizado" lo permitan, en las nuevas construcciones que se realicen en las "parcelas de uso no residencial"; y, en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de "aparcamiento" o "garaje" de **1.0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)**.

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

- "Talleres de reparación de automóviles"  
(Excluidos los "talleres de reparación rápida"): .....\* Se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea.
- "Usos comerciales":
  - Venta "al detalle" de productos de consumo:

- . "3ª" y "4ª" "categorías": ..... **4.0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)**
- . "5ª categoría":..... **6.0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)**
- Venta "al detalle" de otros productos.  
("3ª", "4ª" y "5ª" "categorías"):..... \* El Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la "venta de productos de consumo" como referencia máxima.
- Venta de automóviles:..... **1.5 plz/100 m<sup>2</sup>(t)** (Destinados a exposición)
- . "Usos de hostelería" y "recreativos"  
("3ª" y "4ª" "categorías"):..... **3.0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)**
- . "Usos hoteleros"  
("Superficie de techo"  
ocupada > 2.000 m<sup>2</sup>[t]):..... **1.0 plz/2 habnes.**
- . Otros "usos terciarios" y de "equipamiento comunitario" ("Superficie de techo"  
ocupada > 2.000 m<sup>2</sup>[t]):..... **2.0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)**

Sin embargo, el "planeamiento de desarrollo", en función de objetivos de ordenación del tráfico y el transporte urbanos, podrán eliminar total o parcialmente esa exigencia en determinadas Areas, o, incluso, establecer la prohibición de la implantación de garajes en su ámbito.

**PARTE 3ª**  
**ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES**  
**EN SUELO NO URBANIZABLE (N.U.)**

### **CAPITULO 3.4.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE (N.U.)**

#### **Artículo 3.4.1.- Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Regulatoras en Suelo No Urbanizable**

- 1.- La implantación y ejercicio de los "usos urbanísticos" y la edificación en Suelo No Urbanizable se ajustarán en todo caso al "régimen general de uso y edificación para las zonas de uso global" así clasificadas, que se establece en el artículo **1.2.3.** 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 a 17 y 138** de la vigente Ley del Suelo, y disposiciones concordantes, que se desarrolla en el articulado del presente capítulo.

#### **Artículo 3.4.2.- Condiciones generales de "edificación" y "urbanización" (N.U.)**

##### 1.- Condiciones de emplazamiento

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes normas con el objeto de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones, o, las afecciones sobre las posibilidades de edificación en las fincas colindantes, por aplicación de las distancias de separación obligatorias.

##### 2.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones

- . "Pendiente de cubierta":..... (\*) **40%**
- . "Perfil de edificación":..... (\*) **III/I**
- . "Altura de edificación":..... (\*) **9.00 m.**
- . Longitud de edificación máxima:..... **50.00 m.**
- . "Ocupación en planta" máxima  
por edificio: **1.000 m².**
- . "Superficie de techo edificable" máxima  
por edificio: **1.200 m²(t).**

(\*) Estas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a "usos rurales" o de "infraestructuras de servicios", que deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

##### 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, 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 **3.4.4** del presente capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

- 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 el caso de implantación de "usos no rurales" a las redes generales -viaria y de servicios urbanos- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

**Artículo 3.4.3.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas (N.U.)**

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" destinada al "uso de vivienda" y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

**Artículo 3.4.4.- "Carreteras" y "caminos rurales"**

- 1.- Tendrán esta consideración las "carreteras" y "caminos públicos" existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al "sistema general de redes viarias", que, en el momento de la entrada en vigor del presente proyecto, dispongan de calzada pavimentada de **3.50 m.** de anchura mínima.
- 2.- La apertura de nuevas "carreteras" o "caminos" en Suelo No Urbanizable se autorizará exclusivamente, en base a criterios de "utilidad pública" o "interés social" así declarados por el Pleno Municipal, o, para dar acceso a construcciones particulares, existentes y no declaradas "fuera de ordenación".

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de "**carreteras**" y "**caminos rurales**" existentes, bien directamente, mediante la formulación de los "proyectos de obras ordinarias" correspondientes, 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 **5.00 m.** e inferior a **100.00 m.** de los mismos.

En aquellas construcciones que se destinen a "usos no rurales", el acceso deberá realizarse desde "carreteras" que cumplieren, además los requisitos siguientes:

- Disponer de pavimento -asfáltico o de hormigón- que cumplimente los requisitos de capacidad portante exigidos por la legislación general aplicable y las vigentes **Ordenanzas Urbanísticas Municipales.**
- Anchura mínima de "calzada":..... **4.00 m.**
- Pendiente: < **15%**
- Disponer de una vía de salida alternativa, o, en caso contrario, terminar en un "fondo de saco" circular de **12.50 m.** de diámetro, o, en un vial perimetral al edificio que cumplan las condiciones establecidas en el artículo **3.4.9.** de la presente sección.

En el caso de "caminos" de acceso a construcciones existentes destinadas a usos que no den lugar al acceso de público externo, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

- 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**, apartado b) de la vigente Ley del Suelo-.

#### **Artículo 3.4.5.- Pistas para vehículos** (N.U.)

##### 1.- Apertura

Se prohíbe 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, que hayan sido autorizadas.

##### 2.- "Pistas" sin salida

En las "pistas" sin salida se deberá disponer espacios circulares de **12.50 m.** de radio, cada **1.000 m.**, y, en todo caso, en su extremo final.

#### **Artículo 3.4.6.- Protección del arbolado** (N.U.)

Se prohíben las "talas", y, las intervenciones destructivas o degradantes de todo tipo en las masas de arbolado autóctono existentes, con excepción de las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas, y, de las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones de "utilidad pública" o "interés social".

#### **Artículo 3.4.7.- Protección de las "aguas subterráneas"** (N.U.)

- 1.- Se califican como "áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas" los suelos del Término Municipal así definidos en el "Mapa de Vulnerabilidad de Acuíferos a la Contaminación" de la Comunidad Autónoma del País Vasco -escala 1/25.000- <sup>(1)</sup>, elaborado por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- 2.- En las "áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas", se prohíbe la implantación de actividades productoras de vertidos que por su toxicidad, o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las "aguas subterráneas", como los "vertederos de residuos", las "estaciones de servicio", y otras de efectos similares.
- 3.- En las "áreas" citadas, la implantación de otros "usos" expresamente "autorizados" que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las "aguas subterráneas", como las instalaciones "agropecuarias" autorizadas, o las "fosas sépticas" para la saneamiento de "viviendas", se condicionará a adopción de las medidas de protección necesarias, y, a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente

---

<sup>(1)</sup> O documento que eventualmente lo sustituya.

"estudio hidrogeológico" que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

**Artículo 3.4.8.- Protección de "cauces fluviales"** (N.U.)

- Las edificaciones de nueva implantación deberán separarse, con carácter general, **10.00 m.** de los "cauces fluviales" -arroyos y regatas-.
- Las citadas determinaciones, no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los "cauces fluviales" -azudes, diques, canales, embarcaderos, estaciones de aforo y otras similares- y, a los elementos de los "sistemas" de "comunicaciones" y de "infraestructuras de servicios" que se autoricen por la Administración titular del "dominio público fluvial", de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial correspondiente.

**Artículo 3.4.9.- Protección contra incendios en los edificios destinados a "usos no rurales"**  
(N.U.)

1.- Implantación de las edificaciones destinadas a "usos no rurales"

Se deberá disponer, en todo caso, una franja de **25.00 m.** de anchura, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio, en el perímetro de las edificaciones destinadas a "usos no rurales" -incluidas las "viviendas auxiliares de "usos rurales"- que se sitúen en la proximidad de "áreas forestales".

2.- Condiciones de acceso

- Los edificios destinados a "usos no rurales" que se sitúen en la proximidad de "áreas forestales" deberán disponer de un vial perimetral de **5.00 m.** de anchura mínima, o, alternativamente, de un "fondo de saco" circular de **12.50 m.** de radio.
- En todo caso -aun cuando no se sitúen en "áreas forestales"- deberán disponer de un espacio de maniobra -en su caso será el "fondo de saco" citado en el apartado anterior- que cumpla los siguientes requisitos:
  - . Anchura libre mínima: ..... **6.00 m.**
  - . Distancia máxima al acceso al edificio: **30.00 m.**
  - . Pendiente máxima:..... **10%**
  - . Capacidad portante:..... \* La exigida en la legislación general y las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales** vigentes.

**Artículo 3.4.10.- Integración paisajística de los tendidos aéreos** (N.U.)

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 3.4.11.- Acondicionamientos del terreno**

En Suelo No Urbanizable los acondicionamientos de terrenos de todo tipo deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el "Decreto 423/1.994, de 2 de Noviembre, sobre Gestión de Residuos Inertes e Inertizados" y, la "Orden" de Gobierno Vasco que lo desarrolla.

### **CAPITULO 3.5.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artículo 3.5.1.- "Usos extractivos" (N.U.)**

##### **1.- Requisitos de la autorización**

- La implantación de los "usos extractivos" exigirá la correspondiente autorización, previa a la solicitud de la licencia, de los organismos competentes al respecto.
- 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 "evaluación de impacto ambiental".

##### **2.- Contenido del proyecto**

El proyecto de implantación de los "usos extractivos", además de los que establezca la legislación sectorial aplicable, 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.
- Definirá el plazo de explotación previsto.

##### **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 **3.4.4.**, 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 3.5.2.- "Explotaciones agrarias comunes" (N.U.)**

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 la certificación previa, por el Departamento competente en materia de "agricultura" de la Diputación Foral, de que sus titulares son "productores agrarios reconocidos", la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente aplicable al efecto.

2.- Parcela mínima

- Nueva implantación: ..... **5.000 m<sup>2</sup>**
- Implantación de "usos residenciales auxiliares" de la explotación:
  - . Una (1) "vivienda": ..... **10.000 m<sup>2</sup>**
  - . Dos (2) "viviendas": ..... **13.000 m<sup>2</sup>**
  - . "Residencia colectiva": ..... **15.000 m<sup>2</sup>**

A los efectos de las citadas aportaciones y vinculaciones, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos 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 **3.4** 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, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, 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.
- 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 para las construcciones destinadas a "usos no rurales".
- 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 conjunto 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:
  - \* Condiciones de "edificación":
    - Separaciones mínimas:
      - . Límites de la parcela: ..... **5.00 m.**
      - . Edificaciones de vivienda existentes (Otras fincas exclusivamente): ..... **20.00 m.**
      - . A elementos naturales o construidos objeto de protección (Arbolado, cursos de agua, litoral, carreteras y caminos):..... \* Las exigidas con carácter general.
      - . Edificaciones existentes destinadas a "usos no residenciales" (Otras fincas):..... \* Las exigidas de forma recíproca.
    - Superficie edificable máxima (Destinada a "usos no agrarios"):
      - . Parcela aportada < 13.000 m<sup>2</sup> (1 viv.):..... **350 m<sup>2</sup>(t)**
      - . Parcela aportada > 13.000 m<sup>2</sup> (2 viv.):..... **600 m<sup>2</sup>(t)**
      - . Parcela aportada > 15.000 m<sup>2</sup> (Resid.col.): ..... **800 m<sup>2</sup>(t)**
    - "Superficie ocupada en planta" mínima: ..... **120 m<sup>2</sup>(po)**

- "Altura en "fachadas"  
con "aleros" horizontales:..... **7.00 m.**

- "Buhardillas":

Se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo **3.2.1.4** para las "Parcelas a.300".

\* Condiciones de "uso":

Otros "usos no agrarios" autorizados:..... \* **"Agroturismo"**. (Hasta 12 camas en total)

\* .....Otros "usos asimilados" al de "vivienda".

\* ..... **"Garaje"**. (De "1ª categoría").

\* ..... **"Instalaciones deportivas"** (De uso privativo de las viviendas de la explotación).

- 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 -salvo que estuviese "catalogado"- 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 adscritas 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 Gipuzkoa, previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

- En todo caso será requisito previo para la concesión de licencia de primera utilización 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".

- Deberán cumplimentar las condiciones de edificación 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: ..... **5.00 m.**
- . Pabellones de la explotación que alcancen la "longitud" o la "ocupación de parcela" máximas (Entre sí o con otras edificaciones): ..... **20.00 m.**

- "Industrias pecuarias" auxiliares no vinculadas al territorio:

- . Límite de Suelo No Urbanizable:..... **250.00 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":..... **II / -**

- \* "Ocupación de parcela" máxima en función de la "superficie de parcela":

- < 10.000 m<sup>2</sup>: **15.0%**
- > 10.000 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup>: ..... **12.0% [1.500 m<sup>2</sup>(po) límite minº]**
- > 20.000 m<sup>2</sup> < 60.000 m<sup>2</sup>: ..... **10.0% [2.400 m<sup>2</sup>(po) límite minº]**
- > 60.000 m<sup>2</sup>: **7.5% [6.000 m<sup>2</sup>(po) límite minº]**

(No se considerarán a estos efectos las construcciones destinadas a "usos no rurales" existentes o previstas en la "parcela")

- \* "Aprovechamiento edificatorio": ..... **1.00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(po)** (Referido a la superficie de "parcela ocupable" resultante de las condiciones establecidas en el epígrafe anterior)

- \* Deberán garantizarse unas condiciones higiénico-sanitarias adecuadas en la explotación y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración de los vertidos que se

establezcan en las **Ordenanzas Urbanísticas Municipales**.

- Los "**invernaderos**" que **no se consideren de construcción "fija" y "estable"**, conforme a la definición contenida en las presentes Normas, se sujetarán a su vez a las siguientes condiciones:
  - \* Separaciones mínimas:
    - Límite de la "parcela" ..... **5.00 m.**
    - Edificaciones destinadas a "usos no rurales"  
(Otras fincas):..... **20.00 m.**
  - \* "Ocupación de parcela" máxima en función de la "superficie de parcela":
    - < 10.000 m<sup>2</sup>: **40%**
    - > 10.000 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup>:..... **35% [4.000 m<sup>2</sup>(po) límite minº]**
    - > 20.000 m<sup>2</sup> < 60.000 m<sup>2</sup>:..... **25% [7.000 m<sup>2</sup>(po) límite minº]**
    - > 60.000 m<sup>2</sup>: **15% [15.000 m<sup>2</sup>(po) límite minº]**

**Artículo 3.5.3.- "Usos agrarios no profesionalizados" (N.U.)**

1.- Tramitación:

Su implantación no exigirá informe previo.

2.- Parcela mínima: ..... **2.000 m<sup>2</sup>**

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 3.4** de las presentes Normas.
- Asimismo se deberán ajustar a las siguientes condiciones:
  - . Superficie de techo edificable máxima: ..... **9.00 m<sup>2</sup>(t)**
  - . "Altura de edificación":..... **2.50 m.**
  - . Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la "parcela":..... **20.00 m.**
  - . Características constructivas:
    - Se construirán con materiales no permanentes, serán fácilmente desmontables, 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.

**Artículo 3.5.4.- "Usos forestales"** (N.U.)

1.- 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".

A tal efecto, no se podrán destinar a la plantación masiva de coníferas las praderas existentes de **pendiente menor al 30%**.

2.- 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 3.5.5.- "Usos de explotación del litoral"** (N.U.)

1.- Requisitos previos

La implantación de los "usos de explotación del litoral" exigirá la autorización de la explotación, previa a la solicitud de la licencia de construcción, por parte de los organismos competentes.

2.- Condiciones urbanísticas de implantación

Para la implantación de los "usos de explotación del litoral" serán de aplicación las condiciones generales establecidas en el artículo 3.5.2 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 3.5.6.- "Usos vinculados a las obras públicas"** (N.U.)

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 las presentes Normas Subsidiarias.

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", "edificación" y "dotación de "aparcamientos", -aspectos, todos ellos en los que las definiciones de los epígrafes siguientes del presente artículo tendrán un carácter referencial- así como, en su caso, 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: ..... **5.00 m.**
- . Edificaciones de "vivienda" existentes: ..... **50.00 m.**

Además se aplicarán las que se establezcan en cada caso en la legislación sectorial vigente, y, recíprocamente las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

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 3.4** de las presentes Ordenanzas.

**Artículo 3.5.7.- "Industrias agrarias" no vinculadas a la explotación del territorio (N.U.)**

1.- Se considerarán como tales las "industrias agrarias" que deban implantarse en Suelo No Urbanizable, no vinculadas como "usos auxiliares" a una "explotación agraria", y, en cualquier caso las que tengan una "superficie de techo" mayor de **2.500 m<sup>2</sup>(t)** o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de mas de **5.000 m<sup>2</sup> (p)**.

2.- Condiciones de edificación y urbanización

- "Parcela aportada" mínima: ..... **20.000 m<sup>2</sup>**
- Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo **3.4** de las presentes Normas -a los efectos de la disposición de acceso rodado se considerarán como "usos no rurales"-, y, las condiciones que se establecen en el epígrafe "**6**" del artículo **3.5.2.** del presente capítulo para las construcciones destinadas a la "explotación agraria".

**Artículo 3.5.8.- "Usos residenciales" no vinculados a la explotación del territorio (N.U.)**

- Se implantarán, exclusivamente, en edificaciones existentes y destinadas a anteriormente a "usos residenciales".
- Las obras de rehabilitación, reforma, y, ampliación que eventualmente se realicen en las edificaciones citadas, se someterán, si las construcciones incumplieran alguna de las determinaciones del presente proyecto, al régimen definido por el epígrafe 3 del artículo **2.6.4.** del presente documento, y, se les exigirá, en todo caso, las mejoras de las infraestructuras de servicios, de la red viaria de acceso y de la urbanización necesarias, y el cumplimiento de las limitaciones de uso correspondientes.
- Se autorizarán exclusivamente ampliaciones hasta **60.00 m<sup>2</sup>(t)** respecto al "aprovechamiento edificatorio" existente en el momento de la "aprobación" de las presentes Normas Subsidiarias.

- Las edificaciones que se sitúen en "zonas" con el carácter de "sistema general", no podrán ampliarse en tanto que la ejecución efectiva del elemento, o, la aprobación administrativa del proyecto de obra correspondientes, no garanticen la inexistencia de afecciones.

En el caso de las "**Zonas F.200 Areas Recreativas**" la autorización se remite al "planeamiento de desarrollo" a formular.

- Las ampliaciones, que se deberán adosar al edificio principal, cumplimentarán, siempre que resulte materialmente posible, las condiciones recíprocas de separación a otros edificios y elementos establecidas.

#### **Artículo 3.5.9.- Otros usos "no rurales" susceptibles de autorización (N.U.)**

##### 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" sin la formulación previa de "planeamiento especial", se autorizará, únicamente, en edificaciones ya existentes, con una superficie construida superior a **200 m<sup>2</sup>(t)**. Dichas edificaciones, sin embargo, podrán ser objeto de ampliación dentro de las condiciones generales de edificación establecidas.

Sin embargo, en los casos de intervenciones con un programa de usos más amplio, sujetas a "planeamiento especial", en las que los "usos de hostelería" tengan un carácter auxiliar - "Areas recreativas" y otras similares, se autorizará su implantación en edificaciones de nueva construcción.

##### 2.- Condiciones generales de implantación o ampliación de instalaciones existentes

###### a) "Usos terciarios" y de "equipamiento comunitario"

- Con las excepciones previstas en el apartado "3" del artículo **2.3.4** para los casos en los que se tramite previamente un "plan especial", se deberán cumplimentar las condiciones específicas establecidas en el presente artículo, así como las de carácter general establecidas en el **Capítulo 3.4** de las presentes Normas, tanto en los casos de nueva edificación como en los de ocupación o ampliación de edificaciones ya existentes.
- Aportación de parcela (Superficie mín<sup>a</sup>): ..... **10.000 m<sup>2</sup>** (La parcela aportada 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:..... **5.00 m.**
  - . Edificaciones de vivienda existentes: ..... **50.00 m.**
  - . Edificaciones destinadas a "usos no rurales" existentes: **250.00 m.**
  - . "Industrias agropecuarias" existentes:..... **250.00 m.**
  - . Límite del Suelo No Urbanizable:..... **50.00 m.**
  - . Nueva implantación en construcciones existentes (Otras edificaciones en general): ..... **50.00 m.** (No se aplicarán el resto de las condiciones de "separación" establecidas)

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 generales de "edificación" y "uso":
  - . "Ocupación de parcela":
    - Parcela < 6.0 Ha. : ..... **5.0 %**
    - Parcela > 6.0 Ha. < 20.0 Ha.: ..... **3.0% [3.000 m<sup>2</sup>(po) lim. min]°**
    - Parcela > 20.0 Ha.: ..... **6.000 m<sup>2</sup>(po)**
  - . "Aprovechamiento edificatorio":..... **1.00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(po)** (Referido a la superficie de "parcela ocupable" resultante de las condiciones establecidas en el epígrafe anterior)
  - . "Altura en "fachadas" con "aleros" horizontales: **7.00 m.**
  - . "Buhardillas":

Se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo **3.2.1.4.** para las "Parcelas a.300".
  - . "Viviendas auxiliares":
    - Nº máximo de "viviendas":
      - . Parcela < 2.0 Ha. : ..... **1 viv.**
      - . Parcela > 2.0 Ha. : ..... **2 viv.**
    - Se destinarán a las personas regenten o custodien las instalaciones, y, se construirán dentro del "aprovechamiento edificatorio" autorizado e integradas, si ello fuese posible, en el edificio principal. En caso contrario, su implantación 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 m<sup>2</sup>(t)**
- "Usos de hostelería": ..... **1 plz./30 m<sup>2</sup>(t)**
  
- Ampliaciones de edificaciones existentes

En los casos de edificaciones que se sitúen sobre "parcelas" que **incumplan** la condición de "**superficie mínima**", se autorizarán exclusivamente ampliaciones hasta **60.00 m<sup>2</sup>(t)** respecto al "aprovechamiento edificatorio" existente en el momento de la "aprobación" de las presente Normas Subsidiarias.

Esta norma se aplicará también a las edificaciones que se sitúan en "zonas" con el carácter de "sistema general", si bien las mismas no podrán ampliarse en tanto que la ejecución efectiva del elemento, o, la aprobación administrativa del proyecto de obra correspondientes, no garanticen la inexistencia de afecciones. En el caso de las "**Zonas F.200 Areas Recreativas**" la autorización se remite al "planeamiento de desarrollo" a formular.

Las ampliaciones, que se deberán adosar al edificio principal, cumplimentarán, siempre que dicho cumplimiento resulte viable, las condiciones de separación a otros elementos establecidas para la nueva edificación.

- b) "Usos de infraestructuras de servicios" de titularidad y promoción privada.

Su implantación como "uso autónomo" se ajustará, además de a los condicionantes generales expuestos en el artículo **3.4.**, a los criterios establecidos en los apartados, "**3**", "**4**", "**5**" y "**6**" del artículo **3.5.6.**, de las presentes Normas Urbanísticas; en todo caso su autorización se ajustará a lo dispuesto en el apartado "**3**" del artículo **2.6.3.**

**TITULO CUARTO**  
**NORMAS DE PROTECCION**  
**DEL PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO**

#### **Artículo 4.1.-Formulación del régimen de protección de los elementos "catalogados"**

- 1.- De conformidad con lo previsto por los artículos 72.2 f) y 72.3 d) de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes, el presente capítulo determina la medidas vinculantes de protección de aquellos elementos construidos o naturales, que por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico deben ser preservados y protegidos de posibles destructivas o degradantes.
- 2.- Como documento complementario de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de conformidad con lo previsto por los arts. 93 de la Ley del Suelo y 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento ha sido formado un Catálogo -incorporado como anexo al presente documento- que contiene una enumeración o lista ordenada de las bienes objeto de protección, señalados en el epígrafe anterior.
- 3.- El citado Catálogo, incorpora, entre otros, la totalidad de los "bienes culturales" existentes en el Término Municipal de Hondarribia ya "calificados" por los órganos competentes según la legislación sobre patrimonio histórico-artístico, y, además aquellos en relación a los cuales ha sido "incoada" su "calificación" o su "inventariado" con arreglo a lo dispuesto por por la vigente "Ley 7/1.990 del Patrimonio Cultural Vasco".

Asimismo se considerarán incorporados al Catálogo todos aquellos elementos no incluidos en la formulación que del mismo se realiza en el presente documento, que, a lo largo del período de vigencia de las Normas, sean objeto de nueva "calificación", o, se incluyan en el "inventario" de "bienes culturales".

#### **Artículo 4.2.-Efectos de la "catalogación"**

- 1.- Los elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de aquellas que expresamente se autoricen por afectar a añadidos sin valor o que desvirtúan el carácter del elemento "catalogado"<sup>(1)</sup>.
- 2.- La ejecución de obras o la implantación de usos de cualquier tipo en los elementos catalogados, exigirá la formulación previa al respecto de una "consulta" al Ayuntamiento respecto a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en relación a los objetivos de preservación establecidos, el cual, la remitirá a los organismos correspondientes en el caso de bienes "catalogados" sometidos legalmente a la tutela de éstos, o, en el resto de los casos, la resolverá de forma directa en base a los informes correspondientes de los Servicios Técnicos Municipales.
- 3.- Los citados organismos, o, en su caso el Ayuntamiento, podrán imponer restricciones o regulaciones de edificación y uso singularizadas, u ordenar, dentro de los límites establecidos por el **artículo 246** de la Ley del Suelo, la ejecución de obras determinadas con cargo a los propietarios en orden a proteger y valorar los aspectos o partes de interés de los elementos "catalogados".

---

<sup>(1)</sup> Los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina establecen medidas coercitivas específicas para el caso de demolición clandestina.

### **Artículo 4.3.-Criterios y disposiciones generales de protección del patrimonio edificado "catalogado"**

#### **1.- "Niveles de protección" e intervenciones autorizadas**

- Se establecen con carácter general dos "niveles" de protección para los edificios "catalogados", correspondientes cada uno de ellos a las tipologías de "intervención constructiva sin ampliación" denominadas "Restauración Científica" -Nivel "I"-, y "Restauración Conservadora" -Nivel "II"-, que se definen en el "Anexo I. Intervenciones de Rehabilitación" del "Decreto 189/90 de 17 de Junio, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado" del Gobierno Vasco.
- El primero de dichos "niveles" corresponderá a los edificios y elementos ya "calificados", y, el segundo al resto de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo de las presentes Normas Subsidiarias.

En el denominado "Nivel II", serán de aplicación las "categorías" de intervención -"A", "B", o "C"- que se definen en el citado decreto en función del estado de conservación de la construcción.

Sin perjuicio de dicha aplicación, excepcionalmente, cuando así se establece en la Norma Particular correspondiente, en los edificios "catalogados" de "Nivel II", se autorizan obras de ampliación en las condiciones que en cada caso se establecen.

- 2.- Las obras que se realicen en los edificios "catalogados" deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la resolución municipal de respuesta a la correspondiente consulta previa, y, en su caso, las que establezcan los organismos responsables de la tutela de los "bienes calificados" o "inventariados".

El Ayuntamiento, en caso de rechazar la propuesta, sugerirá, si fuesen viables, otras alternativas de intervención que den respuesta a los fines perseguidos por el titular de la "consulta" formulada.

- 3.- La realización de obras de cualquier tipo -incluso, si el Ayuntamiento lo considera necesario, en el caso de "obras menores"- sobre los edificios "calificados", exigirá la participación de un "arquitecto" en su definición y en la supervisión de su ejecución.
- 4.- **"Declaración de ruina" en los edificios y elementos declarados "bienes culturales", o, "inventariados"**

La "declaración de ruina" en los edificios y elementos que hayan sido declarados "bienes culturales", o, "inventariados", se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el **artículo 36** de la **"Ley 7/1.990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco"**.

#### **Artículo 4.4.-Modificaciones del régimen de protección por el "planeamiento de desarrollo"**

Los "planes de rehabilitación integrada" que se tramiten en las Areas que incluyen elementos o edificios "catalogados" podrán modificar, sin que ello se considere como "modificación de las Normas Subsidiarias", el listado de edificios y elementos "catalogados" en su ámbito de intervención, incorporando nuevos elementos o excluyendo otros, si de un estudio más preciso se dedujeran diferentes criterios de valoración al respecto. Esta facultad, sin embargo, no alcanzará a los edificios o elementos "catalogados" o "inventariados" como "bienes culturales".

Los "planes" citados, asimismo, podrán modificar y completar los criterios de protección señalados para los edificios y elementos "catalogados" comprendidos en las Areas citadas.

#### **Artículo 4.5.-Normas de protección del patrimonio "no edificado"**

##### **1.- "Patrimonio naturalístico"**

- En las "areas de interés naturalístico" "catalogadas" quedan prohibida cualquier intervención destructiva o degradante de los suelos, la flora o la fauna existentes, y, entre ellas los "movimientos de tierras", la apertura de "zanjas" o "pistas", los "vertidos de tierras" o "residuos" de todo tipo, las "talas" o "plantaciones de arbolado", la implantación de construcciones u obras de fábrica, la implantación de infraestructuras, las "actividades agrícolas y ganaderas" y otras similares.
- En ellas, se autorizarán exclusivamente las acciones de mejora o regeneración -que en su caso podrán comprender alguna de las intervenciones señaladas en el epígrafe anterior-ejecutadas por iniciativa o bajo la supervisión de los organismos responsables de la protección medioambiental, las cuales, en las "áreas de interés naturalístico" comprendidas en el ámbito de los "planes especiales" previstos en Suelo No Urbanizable, deberán haberse previsto de manera específica en los mismos.

##### **2.- "Yacimientos arqueológicos"**

- Queda prohibida cualquier intervención o afección física directa sobre los elementos "catalogados" bajo esta calificación, con excepción de las labores de "excavación" o "protección" expresamente autorizadas por los organismos competentes.
- Se establece asimismo una "zona de protección" de 50.00 m. alrededor de ellos, en la que se prohíben los movimientos de tierra, las construcciones de cualquier tipo, y las plantaciones de arbolado. En una segunda franja de 50.00 m. adicionales se podrán establecer restricciones singularizadas a estas intervenciones, si una adecuada protección de los elementos "catalogados" lo aconsejara.

Diciembre de 1.995

Fdo.: Francisco de León Molina Arqto.<sup>(1)</sup>

---

<sup>(1)</sup> Refundición de los textos para las aprobaciones "provisional" y "definitiva" realizada exclusivamente por el Arqto. Francisco de León Molina.

**INDICE:**

**I. MEMORIA**

**1.- Introducción. Objeto del Catálogo**

**2.- Criterios de "catalogación"**

2.1.- "Patrimonio edificado"

2.2.- "Patrimonio naturalístico"

**II. LISTADO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS**

**Anexo**  
**CATALOGO DEL "PATRIMONIO URBANISTICO"**  
**DEL TERMINO MUNICIPAL DE HONDARRIBIA**

## I. MEMORIA

### **1.- INTRODUCCION. OBJETO DEL CATALOGO**

Una de las funciones propias del planeamiento urbanístico es la de establecer mecanismos que garanticen que el proceso de desarrollo urbano no destruya arbitraria e injustificadamente, aquellos elementos del territorio, naturales o contruídos, que, con independencia de su valor económico directo y de su situación de propiedad, poseen un valor colectivo evidente desde un punto de vista científico, naturalístico, ecológico, histórico o cultural, o, incluso, y desde una perspectiva a largo plazo, económico.

Con ese fin, la legislación urbanística prevé que los "planes" que de manera específica se dirijan a la consecución de los citados fines de protección del patrimonio cultural y naturalístico de interés colectivo, incorporen, como documento complementario, además de otras determinaciones adecuadas a los fines citados, un "catálogo" o "listado" de los bienes objeto de protección, a los que se deberán aplicar medidas de protección específicas, y, cuya destrucción, o deterioro se prohíbe de forma expresa.

La catalogación y las medidas de protección que establezca el planeamiento urbanístico serán complementarias del régimen de protección que en cada uno de los casos señalados - patrimonio naturalístico y patrimonio de "interés cultural" establezcan la legislación sectorial aplicable y las disposiciones de los organismos competentes en la materia, que, por su propia naturaleza, se dirigen fundamentalmente a aquellos bienes con un interés singularizado desde una perspectiva más amplia que la de un municipio, y quedan, en general, desligados de políticas integradas de protección como las que debe establecer el planeamiento.

En ese sentido, la "catalogación urbanística" debe recoger, además de los elementos, edificios o conjuntos declarados "bienes culturales" y de los "espacios naturales protegidos" establecidos en aplicación de la legislación general citada, todos aquellos elementos naturales y contruídos que, aún no poseyendo un valor intrínseco singularizado y relevante, resultan de un modo u otro irrepetibles, constituyen partes fundamentales que identifican y singularizan el paisaje urbano o natural del municipio, o poseen valores ciertos de carácter cultural, de uso, económicos desde una perspectiva a largo plazo, o ecológicos, para el conjunto de su población.

Se debe señalar, asimismo, que el catálogo es un documento abierto, al que pueden y deben incorporarse nuevos elementos en función de que los mismos adquieran un significado o interés específico con el paso del tiempo, o de la propia evolución de los criterios de protección, los cuales previsiblemente se harán progresivamente más exigentes en el tiempo, ante el impacto, de igual modo, progresivamente más destructivo y más amplio sobre el territorio, de la intervención humana.

En el caso de los "planes generales" o de las "normas subsidiarias", -además pueden establecer medidas de protección algunas modalidades de "planes especiales"- la "catalogación" ha de efectuarse dentro de un ámbito que abarca la totalidad del Término Municipal, e incluir todos los elementos merecedores de protección cultural y comprendidos dentro del campo de intervención propio de la planificación urbanística.

Estos, básicamente, pueden clasificarse en dos grandes grupos, a los que denominaremos respectivamente "**patrimonio edificado de interés cultural**", en el que se incluyen los edificios, construcciones, o elementos de urbanización producto de la acción humana sobre el territorio, con un interés histórico o cultural, y, "**patrimonio naturalístico**", en el que se incluyen las áreas, elementos o recursos naturales, con interés científico o ecológico, describiéndose los criterios de

catalogación aplicados en cada caso en los epígrafes siguientes.

## **2.- CRITERIOS DE CATALOGACIÓN**

### **2.1.- Patrimonio edificado de "interés cultural"**

Las fuentes documentales utilizadas en la elaboración de esta parte del Catálogo han sido diversas:

- \* "Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico de la Provincia de Guipúzcoa" (Dirección General del Patrimonio Histórico-Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura. 1.980).
- \* "Carta Arqueológica de Guipúzcoa" (Sociedad de Ciencias Aranzadi. 1.982).
- \* "Estudio del Medio Físico de Txingudi" (Sociedad de Ciencias Aranzadi. 1.983 para el Dpto. de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco).
- \* Trabajo de campo e "Inventario de elementos a catalogar" del "Avance de planeamiento" de las presentes Normas Subsidiarias", elaborado por la arquitecta Cristina Fontán Villanueva bajo la dirección del equipo redactor que suscribe. (Octubre de 1.985).
- \* Catálogo de "elementos protegidos" del expediente de "Normas Complementarias y Modificación de Elementos del P.G.O.U. de Hondarribia (Polígonos 29, 29.A y 32) formulado por el arquitecto Iñaki Ormazabal. (Noviembre de 1.988).
- \* "Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico Inmueble de Guipúzcoa. Municipio de Hondarribia" (Dpto. de Cultura de la Diputación Foral. Diciembre de 1.988).
- \* "Inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco. Municipio de Hondarribia (Comarca del Bajo Bidasoa)". (Dpto. de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco. Remitido al Ayuntamiento de Hondarribia en Junio de 1.993).
- \* Estudios de base para la calificación como "bien cultural" de los elementos de interés histórico-artístico del "Camino de Santiago" (Dpto. de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco. Remitido al Ayuntamiento de Hondarribia en Julio de 1.993).

El Catálogo propuesto -para la referenciación historiográfica y descripción arquitectónica de los elementos incorporados se remite a las diferentes fuentes señaladas- incluye, además de los "bienes culturales calificados" e "inventariados", o en los que dicha "calificación" o "inventariado" ha sido "incoada", -circunstancias que se señalan en cada caso- la práctica totalidad de los elementos y edificios reseñados en los "catálogos" e "inventarios" que se han utilizado como referencia, con la excepción de algunos elementos aislados de los dos inventarios más extensos -los de los Dptos. de Cultura del Gobierno Vasco y la Diputación Foral-.

Dichas exclusiones se centran fundamentalmente en algunos "caseríos" que, dentro del amplio listado realizado se han considerado de menor interés, diversos edificios urbanos, bien ya demolidos -"Villa Toki-Ona" en "Alde Zaharra" y "Villa Alta" en "Portua"-, o, que se propone expresamente demoler en las presentes Normas en base a objetivos de intervención que se considera que deben prevalecer sobre los "valores" culturales -que se han considerado limitados- que podían justificar su preservación -"Villa Amparo", "Josefina Enea" y la casa situada en San Nikolas, 21, en "Alde Zaharra" y "Villa Eugenia" en "Kaizarra"- , o, por último, algunos otros edificios y elemnetos cuyo valor se ha considerado discutible o insuficiente para justificar la

"catalogación" -casas de "Kosta" y "Santa Engrazia", varios edificios no catalogados en el Area de "Portua", el monumento a "San Juan de Dios" y otros.

En relación a los "conjuntos monumentales" "calificados" -"Casco Histórico" y "Calle Pampinot"- e "inventariados" -"Barrio de La Marina"- se proponen algunas modificaciones en su definición.

En relación al "Casco", se plantea un reajuste de la delimitación que sirvió de base al expediente de "calificación", excluyendo de la misma "La Alameda" y el "Revellín de San Nicolás", los cuales hoy en día constituyen ámbitos urbanísticos netamente diferenciados, que no tiene sentido ordenar a través de un mismo expediente urbanístico. Dichos elementos, sin embargo, se "catalogan" como elementos protegidos, de forma diferenciada. De esta manera el ámbito del "conjunto monumental" se hace coincidir con el del "area de rehabilitación integrada" expresamente delimitada por el Departamento de Urbanismo y Vivienda del Gobierno Vasco para la formulación del "plan" actualmente en proceso de elaboración.

En lo que respecta a "Pampinot Kalea", su "catalogación" expresa como elemento diferenciado se ha considerado redundante, dada la "calificación" como "conjunto monumental" de la totalidad del "Casco Histórico", y la "catalogación" singularizada propuesta para la práctica totalidad de los edificios que dan frente a ella.

Por último, en relación a "La Marina", se propone igualmente la reconsideración de la confusa delimitación que sirvió de base a la "incoación" del expediente de declaración monumental -aún no resuelto- ajustándola al ámbito de la parte del antiguo "Arrabal de La Magdalena" aún hoy existente que se identifica en las presentes Normas como Area "47. Madalen Auzoa", para la cual se propone la formulación de un "plan de rehabilitación integrada".

Se considera que el resto del Barrio de "La Marina" queda suficiente protegido en sus valores por la ordenación urbanística propuesta, la cual recoge el contenido del expediente de "Modificación del P.G.O.U." anteriormente vigente que se tramitó para ese territorio con ese objetivo prioritario de su preservación.

#### **2.1.- Patrimonio naturalístico**

En la formulación del Catálogo del "patrimonio naturalístico" se ha tomado como referencia la propuesta realizada al respecto en el "Estudio del Medio Físico de Txingudi" (Julio 1.983) -"Mapa nº7 Catálogo del Patrimonio Cultural y Naturalístico"- formulado por la "Sociedad de Ciencias Aranzadi" para el Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco.

De dicha propuesta se han excluido algunos de los elementos cuya "catalogación" se sugería, que, por su excesiva amplitud territorial no se ajustan al concepto singularizado de "protección" asignado a la "catalogación urbanística", respondiendo, por el contrario, de forma más adecuada a su definición como "categorías" de "calificación global" del Suelo No Urbanizable -"Zonas Agrícolas Protegidas"- en cuya definición normativa se incorporan los objetivos de protección perseguidos, o, a normativas protectoras diferentes de la "catalogación" -regatas-.

## II. LISTADO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

### A. ELEMENTOS DE INTERES NATURALISTICO

- A.1 Bosque "mixto" de Abasokogaina..... ("Gaintxurizketa". S.N.U.)
- A.2 Robledales de Urdanibia ..... (Area "3. Jaizkibel Urbanizazioa")
- A.3 Carrizales de Jaizubia y Kosta..... ("Bº Jaizubia" y "Kosta". S.N.U.)
- A.4 Roquedos de Jaizkibel..... ("Jaizkibel". S.N.U.)
- A.5 Bosque laurifolio de Justiz ..... ("Jaizkibel". S.N.U.)
- A.6 Españales de Artzu Erreka, Iturriolatxo Erreka y Moundiko Erreka.... ("Jaizkibel". S.N.U.)

### B. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

- B.1 Yacimiento prehistórico de "Bordagain"..... (Area "3. Jaizkibel Urbanizazioa")
- B.2 Yacimiento prehistórico de "Manziategui-Zar"..... (Area "3. Jaizkibel Urbanizazioa")
- B.3 Dolmen de "Iskulín". ..... ("Jaizkibel". S.N.U.)
- B.4 Cromlechs de "Jaizkibel". ..... ("Jaizkibel". S.N.U.)
- B.5 Yacimiento prehistórico de "Guadalupe"..... ("Guadalupe". S.N.U.)
- B.6 Yacimiento romano de "Asturiaga". .....(Fondo marino. Cala de Asturiaga)

### C. CONJUNTOS MONUMENTALES

- C.1 "Casco Antiguo". ("Bien cultural calificado") .....(Area "32. Alde Zaharra")
- C.2 "Madalen Auzoa". (Expediente de "calificación" "incoado") .....(Area "47. Madalen Auzoa")

### D. EDIFICACION PUBLICA

- D.1 Faro de "Higer"..... (Area de "Higer". S.N.U.)
- D.2 "Villa Catalina" (Antigua Lonja de pescado). Lapurdi Kalea. .... (Area "30. Bretxa Azpia)
- D.3 Casa Consistorial Kale Nagusia, 20..... (Area "32. Alde Zaharra")
- D.4 Puerta de Santa María. Kale Nagusia. ("Bien cult. calif.")..... (Area "32. Alde Zaharra")
- D.5 Puerta de San Nicolás. San Nicolás Kalea. ("Bien cult. calif.") ..... (Area "32. Alde Zaharra")
- D.6 "Casino Zaharra". ..... (Area "32. Alde Zaharra")
- D.7 Hospital de San Gabriel. Iparraldeko Kalea. .... (Area "32. Alde Zaharra")
- D.8 Cofradía de Mareantes de San Pedro. Zuloaga Kalea. .... (Area "48. Portua")

### E. ELEMENTOS SINGULARES

- E.1 Molino "Beko-erota"..... ("Bº Jaizubia". S.N.U.)
- E.2 Molino "Erdiko-erota". ..... ("Bº Jaizubia". S.N.U.)
- E.3 Molino "Goiko-erota"..... ("Bº Jaizubia". S.N.U.)
- E.4 Molino de "Artzu"..... ("Bº Montaña". S.N.U.)
- E.5 Camino de Santiago (Calzada de la Costa. Restos). ..... ("Bº Arkoll". S.N.U.)
- E.6 Molino marino (Restos). ..... (Area "23. Santa Engrazia")
- E.7 Crucero de San Marcos  
(Desplazado de su implantación original). ..... (Area "30. Bretxa Azpia")
- E.8 Muelle de "Kaizarra". ..... (Area "49. Kaizarra")

## F. CONSTRUCCIONES MILITARES

- F.1 Castillo de San Enrique. (Expediente de "inventariado" "incoado") ..... ("Jaizkibel". S.N.U.)  
F.2,3,4 Torreones militares de origen carlista ..... ("Jaizkibel". S.N.U.)  
F.5 Fuerte de Guadalupe. (Expediente de "inventariado" "incoado") ..... ("Guadalupe". S.N.U.)  
F.6 Murallas. ("Bien cultural calificado") ..... (Area "32. Alde Zaharra")  
F.7 Polvorín. (Javier Ugarte Kalea) ..... (Area "32. Alde Zaharra")  
F.8 Castillo de Carlos V. ("Bien cultural calificado") ..... (Area "32. Alde Zaharra")  
F.9 Polvorín ("Villa Josefina". Bretxa Pasealekua.  
Se excluyen las construcciones añadidas) ..... (Area "32. Alde Zaharra")  
F.10 Revellín de San Nicolas (Incluido en el ámbito del  
"conjunto monumental del Casco Histórico"  
"calificado" inicialmente) ..... (Area "37. Zezen Plaza")  
F.11 Castillo de San Telmo. ("Bien cultural calificado") ..... (Area "66. Gaztelu")

## G. EDIFICACION RELIGIOSA

- G.1 Ermita de Santiagotxo ..... ("Bº Arkoll". S.N.U.)  
G.2 Ermita de Santa Bárbara ..... ("Jaizkibel". S.N.U.)  
G.3 Iglesia de Nuestra Sra. de Guadalupe ..... ("Guadalupe". S.N.U.)  
G.4 Convento de los P.P. Capuchinos de Amute. .... (Area "16. Amute")  
G.5 Ermita de Santa Engrazia (Nª Sª de Gracia) ..... (Area "23. Santa Engrazia")  
G.6 Iglesia Parroquial de Sta. María de la Asunción y del Manzano.  
("Bien cultural calificado") ..... (Area "32. Alde Zaharra")  
G.7 Ermita del Santo Cristo de Saindua ..... (Area "38. Saindua")  
G.8 Ermita de La Magdalena (Restos) ..... (Area "47. Madalen Auzoa")

## H. EDIFICACION RESIDENCIAL RURAL

- H.1 Caserío "Istilloaundi-zar" ..... ("Bº Gaintxurizketa". S.N.U.)  
H.2 Caserío "Kamio" ..... (Area "3. Jaizkibel Urbanizazioa")  
H.3 Caserío "Manziategi-zar" ..... (Area "3. Jaizkibel Urbanizazioa")  
H.4 Caserío "Manziategi-berri" ..... (Area "3. Jaizkibel Urbanizazioa")  
H.5 Caserío "Landagorrieta" ..... (Area "3. Jaizkibel Urbanizazioa")  
H.6 Caserío "Berrotaran" ..... (Area "3. Jaizkibel Urbanizazioa")  
H.7 Caserío "Iturmendieta" ..... (Area "3. Jaizkibel Urbanizazioa")  
H.8 Caserío "Kareagaenea" ..... ("Bº Arkoll". S.N.U.)  
H.9 Caserío "Zuloaga-aundi" ("Llobregat"). ..... ("Bº Arkoll". S.N.U.)  
H.10 Caserío "Txanduenaga" ..... ("Bº Arkoll". S.N.U.)  
H.11 Caserío "Ipastiku" ..... ("Bº Jaizubia". S.N.U.)  
H.12 Caserío "Errandonea-zar" ..... ("Bº Montaña". S.N.U.)  
H.13 Caserío "Palacio" ..... ("Bº Montaña". S.N.U.)  
H.14 Caserío "Blankenea" ..... ("Bº Montaña". S.N.U.)  
H.15 Caserío "Justiz" ..... ("Bº Montaña". S.N.U.)  
H.16 Caserío "Artzu" ..... ("Bº Montaña". S.N.U.)  
H.17 Caserío "Gornuz" ..... ("Bº Montaña". S.N.U.)  
H.18 Caserío "Larramendi" ..... (Area "45. Larramendi")  
H.19 Caserío "Domingotxonea" ..... (Area "52. Domingotxonea")

**I. EDIFICACION RESIDENCIAL URBANA (Anterior al Siglo XX)**

I.1	Casa "Bar Alameda".	(Area "27. Alameda)
I.2	Casa "Oria" Bretxa, s/n	(Area "32. Alde Zaharra")
I.3	Casa Murrua, 2.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.4	Casa Murrua, 4.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.5	Casa Murrua, 6.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.6	Casa Murrua, 8.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.7	Casa Murrua, 12.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.8	Casa Ubilla Kalea, 1.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.9	Casa Ubilla Kalea, 3.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.10	Casa Ubilla Kalea, 9 (Ruina)	(Area "32. Alde Zaharra")
I.11	Casa Ubilla Kalea, 11 (Ruina)	(Area "32. Alde Zaharra")
I.12	Casa Ubilla Kalea, 2.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.13	Casa "Artzu" Ubilla Kalea, 4	(Area "32. Alde Zaharra")
I.14	Casa Ubilla Kalea, 6.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.15	Casa Ubilla Kalea, 8.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.16	Casa Ubilla Kalea, 10.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.17	Casa Eguzki Kalea, 6.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.18	Casa Eguzki Kalea, 10.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.19	Casa Pampinot Kalea, 2.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.20	Casa Pampinot Kalea, 4.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.21	Casa Pampinot Kalea, 18.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.22	Casa Pampinot Kalea, 22 (Museo Rameri)	(Area "32. Alde Zaharra")
I.23	Casa Pampinot Kalea, 24-26	(Area "32. Alde Zaharra")
I.24	Casa Kale Nagusia, 1.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.25	Palacio de "Casadevante". Kale Nagusia, 3 ("Bien cultural calificado")	(Area "32. Alde Zaharra")
I.26	Casa Kale Nagusia, 5.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.27	Casa Kale Nagusia, 7.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.28	Casa Kale Nagusia, 9.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.29	Casa Kale Nagusia, 11	(Area "32. Alde Zaharra")
I.30	Casa Kale Nagusia, 13	(Area "32. Alde Zaharra")
I.31	Casa Kale Nagusia, 15-17.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.32	Casa Kale Nagusia, 19	(Area "32. Alde Zaharra")
I.33	Casa Kale Nagusia, 21	(Area "32. Alde Zaharra")
I.34	Casa Kale Nagusia, 23	(Area "32. Alde Zaharra")
I.35	Casa Kale Nagusia, 25	(Area "32. Alde Zaharra")
I.36	Casa Kale Nagusia, 27	(Area "32. Alde Zaharra")
I.37	Casa Kale Nagusia, 29	(Area "32. Alde Zaharra")
I.38	Casa Kale Nagusia, 31	(Area "32. Alde Zaharra")
I.39	Casa Kale Nagusia, 33	(Area "32. Alde Zaharra")
I.40	Casa "Ladrón de Guevara". Kale Nagusia, 2	(Area "32. Alde Zaharra")
I.41	Casa Kale Nagusia, 4.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.42	Casa Kale Nagusia, 6.	(Area "32. Alde Zaharra")
I.43	Casa "Zuloaga". Kale Nagusia, 8 ("Bien cultural calificado")	(Area "32. Alde Zaharra")
I.44	Casa Kale Nagusia, 12	(Area "32. Alde Zaharra")
I.45	Casa Kale Nagusia, 14	(Area "32. Alde Zaharra")
I.46	Casa Kale Nagusia, 16	(Area "32. Alde Zaharra")
I.47	Casa Kale Nagusia, 18	(Area "32. Alde Zaharra")
I.48	Casa Kale Nagusia, 22	(Area "32. Alde Zaharra")
I.49	Casa Kale Nagusia, 24	(Area "32. Alde Zaharra")

**I. EDIFICACION RESIDENCIAL URBANA (Anterior al Siglo XX) (Cont.)**

I.50	Casa Kale Nagusia, 26 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.51	Casa Kale Nagusia, 28 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.52	Casa Kale Nagusia, 30 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
i.53	Casa Kale Nagusia, 32 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.54	Casa Apezpiku Kalea, 1.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.55	Casa Apezpiku Kalea, 5.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.56	Casa "Etxebeste", Bikario Plaza ("Bien cultural calificado") .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.57	Casa Denda Kalea, 1.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.58	Casa Denda Kalea, 3.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.59	Casa Denda Kalea, 5.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.60	Casa Denda Kalea, 5.bis .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.61	Casa Denda Kalea, 9.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.62	Casa Denda Kalea, 13.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.63	Casa Denda Kalea, 2.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.64	Casa Denda Kalea, 4.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.65	Casa Denda Kalea, 6.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.66	Casa Denda Kalea, 8.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.67	Casa Denda Kalea, 10.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.68	Casa San Nikolas Kalea, 1 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.69	Casa San Nikolas Kalea, 5 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.70	Casa San Nikolas Kalea, 7 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.71	Casa San Nikolas Kalea, 9.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.72	Casa San Nikolas Kalea, 11.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.73	Casa San Nikolas Kalea, 13.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.74	Casa San Nikolas Kalea, 15.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.75	Casa San Nikolas Kalea, 17.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.76	Casa San Nikolas Kalea, 19.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.77		
I.78	Casa "Mugaretenea" San Nikolas Kalea, 2 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.79	Casa San Nikolas Kalea, 4 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.80	Casa San Nikolas Kalea, 6 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.81	Casa San Nikolas Kalea, 10.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.82	Casa San Nikolas Kalea, 14.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.83	Casa Arma Plaza, 1.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.84	Casa Arma Plaza, 2.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.85	Casa Arma Plaza, 3.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.86	Casa Arma Plaza, 4.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.87	Casa Arma Plaza, 5.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.88	Casa Arma Plaza, 6.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.89	Casa Arma Plaza, 7.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.90	Casa Arma Plaza, 8.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.91	Casa Arma Plaza, 9 (Escuelas) .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.92	Casa Arma Plaza, 10 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.93	Casa Arma Plaza, 11 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.94	Casa Iparralde Kalea, 1.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.95	Casa Iparralde Kalea, 3.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.96	Casa Iparralde Kalea, 5.....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.97	Casa "Eguiluz" (Casa de "Juana la Loca"). Juan de Laborda Kalea, 3 ("Bien cultural calificado").....	(Area "32. Alde Zaharra")

**I. EDIFICACION RESIDENCIAL URBANA (Anterior al Siglo XX) (Cont.)**

I.98	Casa Juan de Laborda Kalea, 5 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.99	Casa Uria Harresia, 4 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.100	Casa Jabier Ugarte Kalea, 2 .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.101	Casa "Vista Eder" Jabier Ugarte Kalea, s/n .....	(Area "32. Alde Zaharra")
I.102	"Villa Alberto" .....	(Area "42. Villa Alberto")
I.103	Casa "Solados-Samo" San Pedro Kalea, 19 .....	(Area "47. Madalen Auzoa")
I.104	Casa "Zeria" San Pedro Kalea, 23 .....	(Area "47. Madalen Auzoa")
I.105	Casa San Pedro Kalea, 39 .....	(Area "47. Madalen Auzoa")
I.106	Casa San Pedro Kalea, 41 .....	(Area "47. Madalen Auzoa")
I.107	Casa Madalen Karrika, 6-8 .....	(Area "47. Madalen Auzoa")
I.108	Casa Santiago Kalea, 41 .....	(Area "47. Madalen Auzoa")
I.109	Casa San Pedro Kalea, 13 .....	(Area "48. Portua")
I.110	Casa San Pedro Kalea, 14 .....	(Area "48. Portua")
I.111	Casa San Pedro Kalea, 16 .....	(Area "48. Portua")
I.112	Casa San Pedro Kalea, 18 .....	(Area "48. Portua")
I.113	Casa San Pedro Kalea, 20 .....	(Area "48. Portua")
I.114	Casa San Pedro Kalea, 22 .....	(Area "48. Portua")
I.115	Casa San Pedro Kalea, 24 .....	(Area "48. Portua")
I.116	Casa San Pedro Kalea, 26 .....	(Area "48. Portua")
I.117	Casa San Pedro Kalea, 32 .....	(Area "48. Portua")
I.118	Casa San Pedro Kalea, 34 .....	(Area "48. Portua")
I.119	Casa San Pedro Kalea, 36 .....	(Area "48. Portua")
I.120	Casa San Pedro Kalea, 38 .....	(Area "48. Portua")
I.121	Casa Zuloaga Kalea, 10 .....	(Area "48. Portua")
I.122	Casa Zuloaga Kalea, 12 .....	(Area "48. Portua")
I.123	Casa Matxin de Artzu Kalea, 10 .....	(Area "48. Portua")
I.124	Casa Matxin de Artzu Kalea, 12 .....	(Area "48. Portua")
I.125	Casa Itxas Argi Kalea, 6 .....	(Area "48. Portua")
I.126	Casa Itxas Argi Kalea, 12 .....	(Area "48. Portua")
I.127	Casa Itxas Argi Kalea, 10 .....	(Area "48. Portua")
I.128	Casa "Etxe Alai" Butron Pasealekua, 6 .....	(Area "48. Portua")

**J. EDIFICACION RESIDENCIAL CONTEMPORANEA**

J.1	Caserío "Lesakaenea" .....	("Bº Arkoll". S.N.U.)
J.2	Casa Damarri Kalea, 7 (Modernismo) .....	(Area "27. Alameda")
J.3	"Casa Ur Gain" (Racionalismo. Aizpurua Arqto.) .....	(Area "30. Bretxa Azpia")
J.4	Reconstrucción "Casco Antiguo" (Historicismo regionalista. Manzano Monís Arqto.) .....	(Area "32. Alde Zaharra")
J.5	"Villa Elisa" (Modernismo) .....	(Area "38. Saindua")
J.6	Casa Zuloaga Kalea, 2, 4 y 6 (Regionalismo Nevasco. Fernández Casadevante Arqto.) .....	(Area "48. Portua")
J.7	"Casa Patxiluke" (Racionalismo. Cánovas del Castillo Arqto.) .....	(Area "49. Kaizarra")
J.8	"Poblado de Pescadores" (Regionalismo. Murugarren Arqto.) .....	(Area "50. Arrantzale Auzoa")

**K. CONJUNTOS DE URBANIZACION Y JARDINES**

- K.1 "La Alameda" ..... (Area "27. Alameda")
- K.2 Parque del "Cerrado de San Marcos". ..... (Area "30. Bretxa Azpia")
- K.3 Jardines del Baluarte de San Felipe. .... (Area "32. Alde Zaharra")
- K.4 Jardines de "Casino Zaharra".  
(Parte alta del Baluarte de San Felipe) ..... (Area "32. Alde Zaharra")

Diciembre de 1.996

Fdo.: Francisco de León Molina Arqto.<sup>(1)</sup>

---

<sup>(1)</sup> Refundición de los textos para las aprobaciones "provisional" y "definitiva" realizada exclusivamente por el Arqto. Francisco de León Molina.