



SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ERRETERIA

**Documento de cumplimentación del Acuerdo del
Consejo de Diputados de fecha 6 de abril de 2004**

**DOCUMENTO C: ORDENANZAS
VOLUMEN I: ORDENANZAS GENERALES**

JULIO DE 2004



Equipo redactor

Director de la Oficina del Plan General

Enrique Ponte Ordoqui, Arquitecto Municipal

Equipo Base

Javier Ubillos Pernaut, Arquitecto responsable del PERCH

Iñaki Ibarbia Etxeberria, Arquitecto Técnico
Javier Cambronero, Delineación
Izaskun Esnaola Varela, Tratamiento de textos



INDICE GENERAL

DOCUMENTO A:	MEMORIA
DOCUMENTO B.1:	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO B.2:	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO C:	ORDENANZAS
DOCUMENTO D:	PLAN DE ETAPAS
DOCUMENTO E:	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
DOCUMENTO ANEXO:	INFORMACIÓN ARQUITECTÓNICA



TITULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.....1

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....2

Artículo 1.1.01. Naturaleza.....	2
Artículo 1.1.02. Ámbito de Aplicación.....	2
Artículo 1.1.03. Normativa de Aplicación Subsidiaria.....	2
Artículo 1.1.04. Vigencia del Plan Especial de Rehabilitación.....	3
Artículo 1.1.05. Documentos Constitutivos del Plan Especial de Rehabilitación.....	3
Artículo 1.1.06. Efectos de la Aprobación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.....	4
Artículo 1.1.07. Modificación del Plan Especial de Rehabilitación.....	4
Artículo 1.1.08. Revisión del Plan Especial de Rehabilitación.....	5
Artículo 1.1.09. Interpretación del Plan Especial de Rehabilitación.....	5

TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....6

CAPÍTULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....7

Artículo 2.1.01. Clasificación del Suelo.....	7
Artículo 2.1.02. Régimen del Suelo Urbano.....	7

CAPÍTULO 2.2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO.....8

Artículo 2.2.01. Figuras Complementarias para desarrollar el Plan Especial de Rehabilitación.....	8
Artículo 2.2.02. Coordinación de las Figuras Complementarias.....	8

CAPÍTULO 2.3. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.....9

Artículo 2.3.01. Definición.....	9
Artículo 2.3.02. Intervención Urbanística en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.....	9

CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....17

Artículo 2.4.01. Actuación Urbanística.....	17
Artículo 2.4.02. Parcela Mínima.....	17
Artículo 2.4.03. Actuaciones de Asimilación de Parcelas.....	17
Artículo 2.4.04. Actuaciones de Reparcelación.....	18



CAPÍTULO 2.5. RÉGIMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS Y DE LAS ACTIVIDADES.....	19
Artículo 2.5.01. Sistematización General.....	19
Artículo 2.5.02. Contenido de los Usos Urbanísticos.....	19
CAPÍTULO 2.6. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	20
Artículo 2.6.01. Calificación General.....	20
Artículo 2.6.02. Ordenación Pormenorizada.....	20
Artículo 2.6.03. Régimen General de Edificación y Uso.....	21
CAPÍTULO 2.7. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR Y/O REHABILITAR.....	38
Artículo 2.7.01. Ejercicio de la Facultad de Edificar y/o Rehabilitar en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.....	38
Artículo 2.7.02. Elementos Fuera de Ordenación.....	39
CAPÍTULO 2.8. INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN.....	40
Artículo 2.8.01. Clasificación.....	40
CAPÍTULO 2.9. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	42
Artículo 2.9.01. Requisitos Documentales para la Ejecución de Obras de Urbanización... ..	42
Artículo 2.9.02. Límites de Adaptación de la Ordenación, como Consecuencia de la Ejecución Material de los Proyectos de Urbanización.....	42
Artículo 2.9.03. Ejecución de Proyectos de Urbanización por los Particulares.....	42
CAPITULO 2.10. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	44
Artículo 2.10.01. Conceptos Generales.....	44
TITULO TERCERO. LICENCIAS (REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES). SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL.....	
CAPÍTULO 3.1. LICENCIAS.....	47
Artículo 3.1.01. Aplicación.....	47
Artículo 3.1.02. Licencias de Uso o de Primera Utilización.....	47
Artículo 3.1.03. Licencia de Apertura. Tramitación.....	47
Artículo 3.1.04. Contenido General de las Solicitudes de Licencia.....	47
Artículo 3.1.05. Condiciones Particulares para la Concesión de Licencias.....	48



TÍTULO CUARTO. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....49

CAPÍTULO 4.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIÓN DE REFERENCIAS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....50

Artículo 4.1.01. Aplicación.....	50
Artículo 4.1.02. Referencias Geométricas Básicas para la Regulación de la Forma de la Edificación.....	50
Artículo 4.1.03. Referencias de la Edificación.....	50
Artículo 4.1.04. Referencias de Ocupación de la Unidad Edificatoria por la Edificación.....	50
Artículo 4.1.05. Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento.....	50
Artículo 4.1.06. Referencias de Volumen y Forma de los Edificios.....	51

CAPÍTULO 4.2. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.....54

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN.....54

Artículo 4.2.01. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Casco Histórico ZUR/1.....	54
---	----

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIÓN DE HABITABILIDAD.....59

Artículo 4.2.02. Aplicación.....	59
Artículo 4.2.03. Condiciones de la Vivienda Familiar.....	59
Artículo 4.2.04. Superficie Útil y Programa de la Vivienda Mínima.....	59
Artículo 4.2.05. Condiciones de Superficie de las Piezas Constitutivas de las Viviendas.....	59
Artículo 4.2.06. Altura Libre de las Piezas de las Viviendas.....	60
Artículo 4.2.07. Dimensiones de los Huecos de Paso.....	61
Artículo 4.2.08. Condiciones de Distribución de las Piezas de las Viviendas.....	61
Artículo 4.2.09. Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación de las Piezas de las Viviendas.....	61
Artículo 4.2.10. Oscurecimiento de las Piezas Habitables.....	62

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD.....62

Artículo 4.2.11. Aplicación.....	62
Artículo 4.2.12. Elementos de Evacuación.....	62
Artículo 4.2.13. Elementos Comunes de Circulación Interior.....	63
Artículo 4.2.14. Escaleras.....	63
Artículo 4.2.15. Prevención de las Caídas.....	64



SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.....	65
Artículo 4.2.16. Aplicación.....	65
Artículo 4.2.17. Radio y Televisión.....	65
Artículo 4.2.18. Aparatos Elevadores.....	65
Artículo 4.2.19. Cuarto de Servicios Comunes.....	65
SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	65
Artículo 4.2.20. Aplicación.....	65
Artículo 4.2.21. Salvaguarda de la Estética Urbana.....	66
Artículo 4.2.22. Protección de los Ambientes Urbanos.....	66
Artículo 4.2.23. Condiciones Particulares de Tratamiento Estético.....	66
Artículo 4.2.24. Modificaciones de Fachadas.....	71
Artículo 4.2.25. Instalaciones de Fachadas.....	71
Artículo 4.2.26. Tendederos de Ropa.....	72
Artículo 4.2.27. Medianerías.....	72
Artículo 4.2.28. Cerramientos.....	72
SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS.....	72
Artículo 4.2.29. Aplicación.....	72
Artículo 4.2.30. Altura Libre Mínima.....	73
SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE DOMINIO.....	73
Artículo 4.2.31. Aplicación.....	73
SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.....	73
Artículo 4.2.32. Aplicación.....	73
CAPÍTULO 4.3. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	74
Artículo 4.3.01. Aplicación.....	74



TITULO QUINTO. NORMAS PARA EL DISEÑO Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.....	75
CAPÍTULO 5.1. VIALIDAD Y ACERAS URBANAS.....	76
Artículo 5.1.01. Aplicación.....	76
CAPÍTULO 5.2. REDES URBANAS.....	77
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	77
Artículo 5.2.01. Ámbito de Aplicación.....	77
SECCIÓN SEGUNDA. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	77
Artículo 5.2.02. Ámbito de Aplicación.....	77
SECCIÓN TERCERA. RED DE SANEAMIENTO.....	77
Artículo 5.2.03. Ámbito de Aplicación.....	77
SECCIÓN CUARTA. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	77
Artículo 5.2.04. Ámbito de Aplicación.....	77
SECCIÓN QUINTA. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	78
Artículo 5.2.05. Ámbito de Aplicación.....	78
SECCIÓN SEXTA. RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL.....	78
Artículo 5.2.06. Ámbito de Aplicación.....	78



TITULO PRIMERO.

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO



CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.01. Naturaleza

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico desarrolla en su ámbito de aplicación las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria.

En el ámbito de aplicación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico se contiene un subámbito que el Decreto 101/96 de 7 de Mayo del Gobierno Vasco declara "Bien Cultural" con la categoría de Conjunto Monumental. El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico desarrolla y adapta las determinaciones establecidas por el citado Decreto.

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

Artículo 1.1.02. Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico forma parte de la Unidad de Intervención 14/01: "Casco Histórico" del Plan General de Ordenación Urbana, que modifica de manera puntual –exclusión del arrabal de Santa Clara– el establecido en la Orden de 20 de Enero de 1987 por el que se incoó el expediente de declaración como Area de Rehabilitación Integrada -ARI- al Casco Histórico de Errenteria.

Artículo 1.1.03. Normativa de Aplicación Subsidiaria

En aquellos extremos no especificados en las presentes ordenanzas serán de aplicación subsidiaria la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Decreto 317/2002, de 30 de septiembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, el Decreto 101/1996 de 7 de Mayo por el que se califica, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental



del Casco de Errenteria el ámbito establecido por éste, así como el resto del régimen foral vigentes.

Artículo 1.1.04. Vigencia del Plan Especial de Rehabilitación

El presente Plan Especial de Rehabilitación entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, el cual deberá tener el contenido establecido en los artículos 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y regirán hasta que sean derogadas.

La modificación, nulidad o anulación de alguna de las determinaciones del presente documento no afectará a la validez del resto, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 1.1.05. Documentos Constitutivos del Plan Especial de Rehabilitación

Las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico se desarrollan en los siguientes documentos:

Documento A:	Memoria
Documento B.1:	Planos de Información
Documento B.2:	Planos de Ordenación
Documento C:	Ordenanzas
Documento D:	Plan de Etapas
Documento E:	Estudio Económico-Financiero
Documento Anexo:	Información Arquitectónica

El "Documento A: Memoria" y el "Documento E: Estudio Económico-Financiero" tienen un carácter referencial y justificativo. El "Documento B.1.: Planos de Información" y el "Documento Anexo: Información Arquitectónica" tienen un carácter referencial. Por su parte, el "Documento C: Ordenanzas", el "Documento B.2.: Planos de Ordenación" y el "Documento D: Plan de Etapas" tienen un carácter normativo, por lo que las actividades urbanística y edificatoria deberán ajustarse, a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor del documento, de forma vinculante a sus determinaciones.

En caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada.

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



Artículo 1.1.06. Efectos de la Aprobación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

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

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

Artículo 1.1.07. Modificación del Plan Especial de Rehabilitación

1.- Se entiende por modificación del Plan Especial de Rehabilitación toda alteración o adición de los elementos que lo constituyen que no supongan una revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente, y que no se refieran a la globalidad del Plan Especial de Rehabilitación por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a alguna de sus determinaciones.

2.- Las modificaciones del Plan Especial de Rehabilitación deberán basarse en la consecución de objetivos y motivos de interés general y utilidad pública, debiéndose justificar expresamente su razón o fundamento.

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

3.- Todas las modificaciones se efectuarán, exclusivamente, con el motivo justificado que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente otras alteraciones o adiciones no relacionadas con el mismo, o que o se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.

4.- Los expedientes que supongan modificación del Plan Especial de Rehabilitación deberán titularse "Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de



Errenteria", con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir el número de orden que le corresponda dentro de las modificaciones habidas.

Artículo 1.1.08. Revisión del Plan Especial de Rehabilitación

El Ayuntamiento de Errenteria procederá a la revisión del Plan Especial de Rehabilitación en los casos siguientes:

- a) Si se aprueba un expediente de planeamiento supramunicipal de rango superior, con incidencia directa en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y que afecte a sus determinaciones.
- b) Si la revisión del Plan General modifica los criterios generales del planeamiento y valoración urbanística.
- c) Cuando el deterioro global del patrimonio urbanizado y edificado alteran de forma sustancial las hipótesis de ordenación previstas en el Plan Especial de Rehabilitación, en cuanto a las magnitudes básicas relativas a la población, empleo o mercado de vivienda de manera que obliguen a modificar los criterios generales señalados en la memoria.

Artículo 1.1.09. Interpretación del Plan Especial de Rehabilitación

- a) La interpretación del Plan Especial de Rehabilitación corresponde al Ayuntamiento de Errenteria, la cual se ejercerá por resolución motivada previo los informes técnicos y jurídicos pertinentes y se efectuará conforme a las pautas y criterios fijados en el artículo 3º del Código Civil y los principios generales utilizados por la legislación urbanística.
- b) Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el punto anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan Especial de Rehabilitación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente y del paisaje, a la mejora de las condiciones Higiénico-Sanitarias, a la menor transformación de los usos y actividades tradiciones y, en definitiva, la que beneficie al interés general de la colectividad.



TITULO SEGUNDO.

REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL



CAPITULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.01. Clasificación del Suelo

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

Artículo 2.1.02. Régimen del Suelo Urbano

La aprobación del Plan Especial de Rehabilitación, determina el deber de los propietarios incluidos en unidades de ejecución, de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística vigente.



CAPITULO 2.2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO

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

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

- a) Estudios de Detalle, para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes, y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
Asimismo en los casos de agrupación o división de unidades edificatorias así como en aquellas en las que la ficha particular lo autorice.
- b) Proyectos de Gestión, obligatorios para aquellas actuaciones en las que deban regularse las condiciones de dominio, se realizarán previamente a la intervención rehabilitadora, por ser necesaria una cesión, formación de fincas o cualquier otro de carácter similar.
En las Unidades de Ejecución (UEJ) que existan cesiones gratuitas y obligatorias de suelo y en las Actuaciones de Rehabilitación de Sustitución con demolición total o Reforma con demolición parcial en las que existan cesiones gratuitas y obligatorias de suelo, se tramitará un proyecto que tendrá el carácter de licencia de parcelación, y como tal se tramitará.

Artículo 2.2.02. Coordinación de las Figuras Complementarias

Los Estudios de Detalle y Proyectos de Gestión que se formulen en desarrollo y de conformidad con las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial de Rehabilitación deberán asegurar la correcta coordinación de la ordenación entre el objeto de planeamiento, ya sean Unidades de Ejecución, Unidades de Actuación Aislada o Unidades de Ejecución Directa y las Actuaciones Urbanizadoras establecidas.



CAPITULO 2.3. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.3.01. Definición

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

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

1. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el ámbito de Plan Especial de Rehabilitación se denomina Sistema General (SG) la superficie de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el propio Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la preparación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran a toda la población de Errenteria y, en su caso, su comarca.
2. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación se denomina Sistema Local (SL) la superficie de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el propio Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la preparación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran principalmente a la población correspondiente a la parte de territorio comprensiva del ARI.
3. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación se denomina Unidad Edificatoria (UE) a la unidad de intervención urbanística formada por el conjunto de una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés, la parcela, no puede enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.
4. A efectos de asegurar la correcta coordinación y adoptando un criterio basado en la localización territorial, determinadas Unidades Edificatorias se agrupan formando Manzanas de Intervención Urbanística.
5. A efectos de asegurar la correcta coordinación y adoptando un criterio basado en la localización territorial, determinadas Manzanas de Intervención Urbanística, se agrupan formando Polígonos de Intervención Urbanística.
6. Definición de Polígonos y Manzanas de Intervención Urbanística, Sistemas Generales (SG), Sistemas Locales (SL) y Unidades Edificatorias (UE).



Plan Orokorraren Bulegoa
Oficina del Plan General

El presente Plan Especial de Rehabilitación divide su ámbito de actuación en los Polígonos y Manzanas de Intervención Urbanística, Sistemas Generales (SG), Sistemas Locales (SL) y Unidades Edificatorias (UE) siguientes:

A.00	
A.00.SL.01	Viteri
A.00.SL.02	Capitan-enea
A.00.SL.03	Santa María
A.00.SL.04	Sanchoenea
A.00.SL.05	Capitanenea / Sanchoenea
A.00.SL.06	Plaza y C/Fernández de Landa
A.00.SL.07	Cárcava A-01
A.00.SL.08	Cárcava A-02

B.00	
B.00.SL.01	Herriko Enparantza
B.00.SL.02	Abajo
B.00.SL.03	Medio
B.00.SL.04	Iglesia
B.00.SL.05	Orereta
B.00.SL.06	Arriba
B.00.SL.07	Santa Clara
B.00.SL.08	Cárcava B-02
B.00.SL.09	Orereta, 5
B.00.SL.10	Plaza C/Iglesia
B.00.SL.11	Anteiglesia
B.00.SL.12	Paso Morrontxo

C.00	
C.00.SG.01	Vías Tren
C.00.SL.02	Magdalena
C.00.SL.03	María de Lezo

A.01	
A.01.UE.01	Herriko Enparantza nº 09
A.01.UE.02	Herriko Enparantza nº 10
A.01.UE.03	Herriko Enparantza nº 11
A.01.UE.04	Herriko Enparantza nº 12 - C/Capitanenea nº 02
A.01.UE.05	C/Capitanenea nº 04
A.01.SG.06	Casa Capitán - C/Capitanenea nº 06



A.01.UE.07	C/Capitanenea nº 08 – c/ Viteri nº 03
A.01.UE.08	C/Viteri nº 01 – Alameda de Gamón (8 Acc)
A.01.UE.09	Alameda de Gamón, nº 07

A.02	
A.02.SG.01a	Herriko Enparantza s/n. Casa Consistorial
A.02.SG.01b	Herriko Enparantza s/n. Casa Consistorial
A.02.SG.01c	Herriko Enparantza s/n (Ampliación Casa Consistorial)
A.02.UE.04	C/Santa María nº 06
A.02.UE.05	C/Santa María nº 08
A.02.UE.06	C/Santa María nº 10
A.02.UE.07	C/Santa María nº 12
A.02.UE.08	C/Santa María nº 14
A.02.UE.09	C/Capitanenea nº 07
A.02.UE.10	C/Capitanenea nº 05

A.03	
A.03.UE.01	C/Sanchoenea nº 02 - C/Santa María nº 01
A.03.UE.02	C/Sanchoenea nº 04 - C/Santa María nº 03
A.03.UE.03	C/Sanchoenea nº 06 - C/Santa María nº 05
A.03.UE.04	C/Sanchoenea nº 08 - C/Santa María nº 07
A.03.UE.05	C/Sanchoenea nº 10 - C/Santa María nº 09
A.03.UE.06	C/Sanchoenea nº 12 - C/Santa María nº 11
A.03.UE.07	C/Sanchoenea nº 14 - C/Santa María nº 13
A.03.UE.08	C/Sanchoenea nº 16 - C/Santa María nº 15
A.03.UE.09	C/Santa María nº 17

A.04	
A.04.UE.01	C/Sanchoenea nº 01
A.04.UE.02	C/Magdalena nº 06
A.04.UE.03	C/Sanchoenea nº 03
A.04.UE.04	C/Sanchoenea nº 05
A.04.UE.05	C/Sanchoenea nº 07
A.04.UE.06	C/Sanchoenea nº 09
A.04.UE.07	C/Sanchoenea nº 11
A.04.UE.08	C/Sanchoenea nº 13
A.04.UE.09	C/Sanchoenea nº 15



A.04.UE.10	C/Sanchoenea nº 17
A.04.UE.11	C/Sanchoenea nº 19
A.04.UE.12	C/Sanchoenea nº 21
A.04.UE.13	C/Sanchoenea nº 23
A.04.UE.14	C/Sanchoenea nº 25

A.05	
A.05.UE.01	C/Sanchoenea nº 22

A.06	
A.06.UE.01	C/Sanchoenea nº 27 - 29
A.06.UE.02	C/Sanchoenea nº 31
A.06.UE.03.a	C/Capitanenea nº 13
A.06.UE.03.b	C/Capitanenea nº 15
A.06.UE.04	C/Capitanenea nº 17
A.06.UE.05	Plaza Cipriano Fernández de Landa nº 02

A.07	
A.07.UE.01	C/Viteri nº 02
A.07.UE.02	C/Capitanenea nº 12
A.07.UE.03	C/Capitanenea nº 14
A.07.UE.04	C/Capitanenea nº 16
A.07.UE.05	C/Capitanenea nº 18
A.07.UE.06	C/Capitanenea nº 20
A.07.UE.07	C/Capitanenea nº 22
A.07.UE.08	C/Capitanenea nº 24
A.07.UE.09	Plaza Cipriano Fernández de Landa nº 01

B.01	
B.01.SG.01	Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción y Casa Cural
B.01.UE.02	C/Arriba nº 01
B.01.UE.03	C/Magdalena nº 03

B.02	
B.02.UE.01	C/Iglesia nº 01
B.02.UE.02	Herriko Enparantza nº 05
B.02.UE.03	C/Medio nº 04



Plan Orokorren Bulegoa
Oficina del Plan General

B.02.UE.04	C/Iglesia nº 03
B.02.UE.05	C/Iglesia nº 05
B.02.UE.06	C/Iglesia nº 07
B.02.UE.07	C/Iglesia nº 09
B.02.UE.08	C/Iglesia nº 11
B.02.UE.09	C/Iglesia nº 13 - C/Medio nº 16
B.02.UE.10	C/Medio nº 18
B.02.UE.11-12	C/Medio nº 20/22
B.02.UE.13	C/Medio nº 24
B.02.UE.14	C/Medio nº 26
B.02.UE.15	C/Medio nº 28
B.02.UE.16	C/Medio nº 30
B.02.UE.17	C/Orereta nº 02
B.02.UE.18	C/Orereta nº 04
B.02.UE.19	C/Orereta nº 06
B.02.UE.20	C/Iglesia nº 25
B.02.UE.21	C/Iglesia nº 23
B.02.UE.22	C/Iglesia nº 21
B.02.UE.23	C/Iglesia nº 19
B.02.UE.24	C/Iglesia nº 17

B.03	
B.03.UE.01	C/Abajo nº 02 - C/Medio nº 01
B.03.UE.02	C/Medio nº 03
B.03.UE.03	C/Medio nº 05
B.03.UE.04	C/Medio nº 07
B.03.UE.05	C/Medio nº 09
B.03.UE.06	C/Medio nº 11
B.03.UE.07	C/Medio nº 13
B.03.UE.08	C/Medio nº 15
B.03.UE.09	C/Medio nº 17
B.03.UE.10	C/Abajo nº 20

B.04	
B.04.UE.01	Herriko Enparantza nº 08
B.04.UE.02	C/Abajo nº 03
B.04.UE.03	C/Abajo nº 05
B.04.UE.04	C/Abajo nº 07
B.04.UE.05	C/Abajo nº 09
B.04.UE.06	C/Abajo nº 11 - Alameda de Gamón nº 14



Plan Orokorren Bulegoa
Oficina del Plan General

B.04.UE.07	C/Abajo nº 13
B.04.UE.08	C/Abajo nº 15
B.04.UE.09	Palacio Zubiaurre - C/Santa Clara nº 01
B.04.UE.10	C/Santa Clara nº 03

B.05	
B.05.UE.01a	Casa Torrekua - C/Arriba nº 11
B.05.SG.01b	Casa Torrekua - C/Orereta nº 07
B.05.UE.02	Casa Arranbide - C/Orereta nº 05
B.05.UE.03	C/Orereta nº 03
B.05.UE.04	C/Orereta nº 01

B.06	
B.06.UE.01	C/Arriba nº 03
B.06.UE.02	C/Iglesia nº 04
B.06.UE.03	C/Iglesia nº 06
B.06.UE.04	Casa Amuleta - C/Arriba nº 09
B.06.UE.05	C/Arriba nº 07

B.07	
B.07.UE.01	C/Arriba nº 04
B.07.UE.02	C/Arriba nº 06
B.07.UE.03	C/Arriba nº 08
B.07.UE.04	C/Arriba nº 10
B.07.UE.05	C/Arriba nº 12
B.07.UE.06	C/Arriba nº 14
B.07.UE.07	C/Arriba nº 16
B.07.UE.08	C/Arriba nº 18
B.07.UE.09	C/Arriba nº 20
B.07.UE.10	C/Arriba nº 22
B.07.UE.11	Torre Morrontxo - C/Arriba nº 24

C.01	
C.01.UE.01	Plaza de los Fueros nº 16
C.01.UE.02	C/Magdalena nº 10/12
C.01.UE.03	C/Magdalena nº 14
C.01.UE.04	C/Magdalena nº 16
C.01.UE.05	C/Magdalena nº 18



Plan Orokorraren Bulegoa
Oficina del Plan General

C.01.UE.06	C/Magdalena nº 20/22
C.01.UE.07	C/Magdalena nº 24/26
C.01.UE.08	C/Magdalena nº 28
C.01.UE.09	C/Magdalena nº 30
C.01.SG.10	Casa Xenpelar - C/Magdalena nº 32
C.01.UE.11	C/Magdalena nº 34
C.01.UE.12	C/Magdalena nº 36 - C/María de Lezo nº 13
C.01.UE.13	C/Magdalena nº 38
C.01.UE.14	C/Magdalena nº 40
C.01.UE.15	C/Magdalena nº 42
C.01.UE.16	C/María de Lezo nº 17
C.01.UE.17	C/María de Lezo nº 15
C.01.UE.18	C/María de Lezo nº 11
C.01.UE.19	C/María de Lezo nº 09
C.01.UE.20	C/María de Lezo nº 07
C.01.UE.21	C/María de Lezo nº 05
C.01.UE.22	C/María de Lezo nº 03
C.01.UE.23	C/María de Lezo nº 01
C.01.UE.24	Plaza de los Fueros nº 21
C.01.UE.25	Plaza de los Fueros nº 19
C.01.UE.26	Plaza de los Fueros nº 18
C.01.UE.27	Plaza de los Fueros nº 17

C.02	
C.02.UE.01	Avda. Pablo Iglesias nº 02
C.02.UE.02	Avda. Pablo Iglesias nº 04
C.02.UE.03	Avda. Pablo Iglesias nº 06
C.02.UE.04	C/Magdalena nº 13
C.02.UE.05	C/Magdalena nº 15
C.02.UE.06	C/Magdalena nº 17
C.02.UE.07	C/Magdalena nº 19
C.02.UE.08	C/Magdalena nº 21/23
C.02.UE.09	C/Magdalena nº 25
C.02.UE.10	C/Magdalena nº 27

D.01	
D.01.SG.01	Ermita de la Magdalena



7. Sistematización de las Unidades Edificatorias

Se establece la siguiente tipología de Unidades:

a. Unidades de Ejecución Directa (UED)

Son aquellas que están constituidas por ámbitos cuya ejecución puede efectuarse de manera directa, actuación asistemática, sin necesidad de formular una figura de planeamiento.

En determinados casos, se deberá formular y aprobar, previamente a la ejecución de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación, un Estudio de Detalle y/o un Proyecto de Gestión.

b. Unidades de Actuación Aislada (UAA)

Son aquellas actuaciones necesarias para la obtención y ejecución en suelo urbano y por expropiación forzosa, tanto de los sistemas generales como de los sistemas locales, que no deban ser soportados como carga urbanística por los propietarios, incluidos en un Sistema Local o Sistema General.

c. Unidades de Ejecución (UEJ)

Son superficies constituidas por una o varias unidades edificatorias, de forma que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso, teniendo por tanto carácter orientativo el referido en la ficha correspondiente.



CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.4.01. Actuación Urbanística

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

Artículo 2.4.02. Parcela Mínima

Se considera parcela mínima, los ámbitos de las Unidades Edificatorias, a los efectos establecidos en el artículo 94 y siguientes del TRLS-1976 y en los artículos 258.2, 258.3 y 259.3 del RDL 1/92, como parcela histórica en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación, elemento definitorio clásico de los cascos medievales y de las ampliaciones renacentistas posteriores, que habrá de ser mantenida en su integridad en las condiciones de forma y dimensiones en que hoy se encuentre o, en su caso, deberá procederse a su recuperación, en función de lo establecido en las Fichas (Ordenanzas Particulares).

Artículo 2.4.03. Actuaciones de Asimilación de Parcelas

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

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

- a. Que las parcelas sean asimilables porque en la ficha correspondiente así se establece o permite.
- b. Se permiten agrupaciones únicamente en aquellas Unidades Edificatorias que no estén afectadas por ninguno de los grados de protección establecidos (Protección Básica, Protección Media y Protección Especial).
- c. El número máximo de parcelas asimilables en una unidad edificatoria es de dos y siempre que sean contiguas.
- d.-Las dimensiones máximas de parcelas asimilables y del frente de fachada de la nueva unidad edificatoria serán las que resulten de la suma de las existentes (establecidas en la



ordenanza de trazado escrita de las fichas correspondientes), o las que fije, en su caso, el Estudio de Detalle.

- e.- Habrán de mantenerse los muros medianeros en su integridad en todas las parcelas de edificios sustituibles, salvo un hueco por planta que posibilite su agrupación real.
- f.- En la composición de las fachadas se deberá efectuar una lectura clara y diferenciada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas asimilables. En caso de sustitución su composición se adecuará a las condiciones establecidas por esta Ordenanza.
- g.- Cuando los inmuebles preexistentes reflejasen una diferencia de cota en el alero, dicha diferencia habrá de ser mantenida en la nueva actuación conjunta, siempre y cuando la ficha correspondiente no establezca en este aspecto condición alguna.

Artículo 2.4.04. Actuaciones de Reparcelación

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

Las unidades edificatorias en que se deberá, en caso de sustitución, efectuar la división de la parcela actual son:

A.01.UE.01	Herriko Enparantza nº 09	En dos parcelas
A.07.UE.01	C/Viteri nº 02	En dos parcelas
A.07.UE.09	Plaza Cipriano Fernández de Landa nº 01	En dos parcelas
B.04.UE.06	C/Abajo nº 11 - Alameda de Gamón nº 14	En tres parcelas
C.01.UE.20	C/María de Lezo nº 07	En dos parcelas



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

Artículo 2.5.01. Sistematización General

A los efectos de regular los usos urbanísticos se ordenan y se sistematizan según tipologías, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana, adscribiéndole a cada una un código, de la manera siguiente:

- UR. Uso Residencial
- UP. Uso Sector Primario
- US. Uso Sector Secundario
- UT. Uso Sector Terciario
- CS. Uso Sistema General de Comunicaciones
- EL. Uso Sistema General de Espacios Libres
- EC. Uso Sistema General de Equipamiento Comunitario
- II. Uso Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras
- CF. Uso Sistema General de Cauces Fluviales
- MT. Uso Sistema General de Dominio Público Marítimo Terrestre

Artículo 2.5.02. Contenido de los Usos Urbanísticos

En idéntico sentido que el establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, capítulo 2.6. Régimen de los Usos Urbanísticos y de las Actividades, el contenido de los usos urbanísticos correspondientes a cada tipología se efectúa recurriendo a los establecidos en el Decreto Foral Normativo 1/1993, de 20 de abril, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Actividades Económicas, Norma Foral 26/2001, de 26 de diciembre, Impuesto sobre Actividades Económicas que modifica el Decreto Foral Normativo 1/1993, de 20 de abril.



CAPITULO 2.6. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.6.01. Calificación General

De conformidad con la calificación del suelo establecida en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento el ámbito afectado por el Plan Especial de Rehabilitación está calificado en uno de los siguientes regímenes de edificación y de uso:

1. ZONAS

ZONA DE USO RESIDENCIAL (ZUR)

Casco Histórico.....ZUR/1

2. SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGCS)

Ferrovioario.....SGCS/1

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....(SGEC)

Administrativo Público.....SGEC/1

Cultural.....SGEC/4

Asistencial y otros servicios.....SGEC/6

3. La concreta delimitación de la zona ZUR/1 y la de los Sistemas Generales se representa gráficamente en el plano O.03, "Calificación General", del documento B.2 "Planos de Ordenación".

Artículo 2.6.02. Ordenación Pormenorizada

1. De conformidad con la Ordenación Pormenorizada establecida en el Plan General de Ordenación Urbana las parcelas incluidas en el ámbito afectado por el Plan Especial de Rehabilitación se adscriben a los tipos siguientes:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (PUR)

- Edificable sobre y bajo rasante.....PUR/1
- Edificable bajo rasante.....PUR/2

PARCELA DE USO FERROVIARIO (PUF)

- Vías férreas.....PUF/2



<u>VIARIO</u>	(V)
- Distribuidor urbano.....	V/2
- Peatonal.....	V/3
<u>ESPACIOS LIBRES</u>	(EL)
- Áreas peatonales.....	EL/2
<u>PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</u>	(PEC)
- Administrativo Público.....	PEC/1
- Cultural.....	PEC/4
- Asistencial y otros Servicios.....	PEC/6
- Cementerio.....	PEC/7
<u>PARCELA DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS</u>	(PII)
- Saneamiento.....	PII/3

2.- La delimitación concreta de la Ordenación Pormenorizada se representa gráficamente en es plano O.04 "Ordenación Pormenorizada" del Documento B.2: "Planos de Ordenación".

Artículo 2.6.03. Régimen General de Edificación y Uso

1. A efectos de regular el régimen general de edificación y de uso para cada una de las Unidades Edificatorias y para cada uno de los Sistemas Generales y Locales se establecen las situaciones generales de las actividades siguientes:

Situación General A. Predominante: Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que son predominantes en la zona correspondiente.

Situación General B. Autorizada: Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que están autorizados en la zona correspondiente.

Situación General C. Prohibida: Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que están prohibidos en la zona correspondiente.

2. A efectos de regular el régimen de calificación y uso para cada una de las parcelas se establecen las situaciones pormenorizadas siguientes:



- Situación pormenorizada a: Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos predominantes en la parcela correspondiente.
- Situación pormenorizada b: Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos autorizados en la parcela correspondiente.

3.- A efectos de regular el régimen general de uso se define el concepto siguiente:

- Uso básico (*): Es el que siendo fundamental, se considera indispensable para el correcto desarrollo urbanístico del territorio.

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

- En las zonas en las que se autoriza el desarrollo de una Actividad en planta sótano (PS) o en planta semisótano (SS) la misma debe condicionarse a que exista una vinculación con la planta baja (PB), con acceso independiente del general del edificio.

5.- Régimen General de Edificación.

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

También para cada una de esas mismas Zonas y Sistemas Generales se regula el correspondiente Régimen General de Uso mediante cuadros sinópticos individualizados. En estos, la adscripción de cada uno de los Usos en la correspondiente "Situación General" se señala mediante la colocación del símbolo "X" en la columna "A.", en caso de que se trate de una Situación Predominante; en la columna "B.", en caso de que se trate de una Situación Autorizada; o en la columna "C.", en caso de que se refiera a una Situación Prohibida.

En cada uno de los cuadros sinópticos se regula, asimismo, la adscripción de los usos correspondientes - distinguiendo las actividades exentas de las clasificadas - en la "Situación Pormenorizada" disponiendo el símbolo "X" en las columnas del bloque "a.", en caso de que se trate de un uso predominante en la parcela; o disponiendo ese mismo símbolo "X" en las columnas del bloque "b." si se trata de un uso autorizado. Además, esta cuestión se completa distinguiendo el uso, ya sea predominante o ya sea autorizado en la parcela, según la concreta localización en relación con la distribución por plantas edificadas, o edificables, mediante las columnas siguientes: PS (sótano), SS (semisótano), PB (baja) y PA (alta).



ZONA DE USO RESIDENCIAL

ZUR/1: Casco Histórico

1. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

1.1. Objetivos

De conformidad con la declaración de Área de Rehabilitación Integrada (O. del Dto. de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco de 24.11.1999; BOPV 16.12.1999), se rehabilitarán los desarrollos residenciales existentes, respetándose la morfología urbana, el parcelario medieval y la tipología edificatoria con especial atención a la preservación del patrimonio artístico y cultural. La rehabilitación se efectuará según distintos niveles de protección, sin perjuicio de, en los casos en que proceda, efectuar la sustitución de la edificación obsoleta.

Igualmente, en la subzona correspondiente en la que es de aplicación, se deberá actuar de conformidad con el Decreto 101/1996, de 7 de mayo, del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Errenteria y se fija su régimen de protección.

1.2. Caracterización morfotipológica

- Recinto medieval amurallado con desarrollo extramuros y formalización del arrabal de Magdalena.
- Edificios adosados con muros medianeros de carga, sobre parcela gótica.

1.3. Regulación de la edificación

- Ordenación por alineaciones de calle y perfil edificatorio.
- Normas Particulares correspondientes.

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽¹⁾

La regulación del Régimen General de Uso se establece en el correspondiente cuadro sinóptico, con las consideraciones siguientes:

- **UR.1.:** Se puede autorizar en PB cuando así se incluya en la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.
- **UT.1.:** Se autorizan las 64; 65 (excepto 655); 66; 67; 68 (la 682 también en PA); 69 (excepto vehículos automóviles); 96; 97.

⁽¹⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página siguiente.



- **EC.3.:** Se puede autorizar únicamente en P1, únicamente cuando se destine a menos de 20 alumnos/día.
- **EC.4.:** En caso de actividad que implica pública concurrencia, se puede autorizar en P1 si está vinculada a PB con acceso independiente del general del edificio.
- **EC.5.:** Se prohíben los usos veterinarios en PA.



ZONA DE USO RESIDENCIAL

ZUR/1: Casco Histórico

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽²⁾

Situación General

	A.	B.	C.
UR.1.	X	-	-
UR.2.	-	-	X
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	X	-
UT.2.	-	X	-
CS.1.	-	X	-
CS.2.	-	X	G
CS.3.	-	X	-
EL.1.	-	(*)	-
EL.2.	-	-	X
EC.1.	-	X	-
EC.2.	-	-	X
EC.3.	-	X	-
EC.4.	-	X	-
EC.5.	-	X	-
EC.6.	-	X	-
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	X
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

(*) : Uso básico

Situación Pormenorizada

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1	-	-	X	X	-	-	-	-
	UR.2	-	-	-	-	-	-	-	-
UP.	UP.1	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1	-	-	-	-	X	X	X	-
	UT.2	-	-	-	-	X	X	X	X
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	-	-	-	-
EC.	EC.1.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.2.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.3.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.4.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.5.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.6.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

Situación General

A.: Usos Predominantes
B.: Usos Autorizados
C.: Usos Prohibidos

Situación Pormenorizada

a.: Usos Predominantes
b.: Usos Autorizados

Planta

PS: Sótano
SS: Semisótano
PB: Baja
PA: Alta

G.: garaje

⁽²⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en las páginas anteriores.



1. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

1.1. Objetivos

El Sistema General Ferroviario regulado en estas normas es el constituido por el trazado y las instalaciones de ferrocarril de Renfe y de Eusko Trenbideak/Ferrocarriles Vascos y la prevista Nueva Red Ferroviaria en la CAPV.

El objetivo es establecer la regulación de la edificación e instalaciones vinculadas a la actividad ferroviaria, sin perjuicio de la competencia de otras administraciones en materia de ferrocarriles.

1.2. Caracterización morfotipológica

- Edificios aislados.

Regulación de la edificación

- El establecido en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV.

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽¹⁾

La regulación del Régimen General de Uso se establece en el correspondiente cuadro sinóptico, con las consideraciones siguientes:

- **UR.1.:** se podrá autorizar como uso anexo y vinculado al predominante.

⁽¹⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página siguiente.



SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

SGCS/1: Ferroviario

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽²⁾

Situación General

	A.	B.	C.
UR.1.	-	X	-
UR.2.	-	-	X
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	-	X
UT.2.	-	-	X
CS.1.	X	-	-
CS.2.	-	(*)	-
CS.3.	-	-	X
EL.1.	-	(*)	-
EL.2.	-	-	X
EC.1.	-	-	X
EC.2.	-	-	X
EC.3.	-	-	X
EC.4.	-	-	X
EC.5.	-	-	X
EC.6.	-	-	X
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	X
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

(*) : Uso básico

Situación Pormenorizada

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1.	-	-	-	-	-	-	X	X
	UR.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
UP.	UP.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UT.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	-	-	-	-
EC..	EC.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.6.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

Situación General	Situación Pormenorizada	Planta
A.: Usos Predominantes	a.: Usos Predominantes	PS: Sótano
B.: Usos Autorizados	b.: Usos Autorizados	SS: Semisótano
C.: Usos Prohibidos		PB: Baja
		PA: Alta

⁽²⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página anterior.



SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

SGCS/2: Red Viaria
SGCS/2.2: Distribuidor urbano

1. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

1.1. Objetivos

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

1.2. Caracterización morfotipológica

- Edificación aislada.

1.3. Regulación de la edificación

- Mediante la normativa específica de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽¹⁾

La regulación del Régimen General de Uso se establece en el correspondiente cuadro sinóptico.

⁽¹⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página siguiente.



SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

SGCS/2: Red Viaria
SGCS/2.2: Distribuidor urbano

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽²⁾

Situación General

	A.	B.	C.
UR.1.	-	-	X
UR.2.	-	-	X
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	-	X
UT.2.	-	-	X
CS.1.	-	-	X
CS.2.	X	-	-
CS.3.	-	-	X
EL.1.	-	-	X
EL.2.	-	-	X
EC.1.	-	-	X
EC.2.	-	-	X
EC.3.	-	-	X
EC.4.	-	-	X
EC.5.	-	-	X
EC.6.	-	-	X
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	X
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

(*) : Uso básico

Situación Pormenorizada

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UR.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
UP.	UP.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UT.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	-	-	-	-
EC.	EC.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.6.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

Situación General	Situación Pormenorizada	Planta
A.: Usos Predominantes	a.: Usos Predominantes	PS: Sótano
B.: Usos Autorizados	b.: Usos Autorizados	SS: Semisótano
C.: Usos Prohibidos		PB: Baja
		PA: Alta

⁽²⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página anterior.



SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Red Viaria
SGCS/2.3: Peatonal

1. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

1.1. Objetivos

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

1.2. Caracterización morfotipológica

- Edificación aislada.

1.3. Regulación de la edificación

- Mediante la normativa específica de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽¹⁾

La regulación del Régimen General de Uso se establece en el correspondiente cuadro sinóptico, con las consideraciones siguientes:

- **UT.1.:** Se podrá autorizar la actividad "Servicios en quioscos al aire libre en la vía pública o jardines".

⁽¹⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página siguiente.



SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Red Viaria
SGCS/2.3: Peatonal

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽²⁾

Situación General

	A.	B.	C.
UR.1.	-	-	X
UR.2.	-	-	X
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	X	-
UT.2.	-	-	X
CS.1.	-	-	X
CS.2.	X	-	-
CS.3.	-	-	X
EL.1.	-	-	X
EL.2.	-	-	X
EC.1.	-	-	X
EC.2.	-	-	X
EC.3.	-	-	X
EC.4.	-	-	X
EC.5.	-	-	X
EC.6.	-	-	X
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	X
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

(*) : Uso básico

Situación Pormenorizada

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UR.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
UP.	UP.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1.	-	-	-	-	-	-	X	-
	UT.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	-	-	-	-
EC.	EC.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.6.	-	-	-	-	-	-	-	-
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

Situación General	Situación Pormenorizada	Planta
A.: Usos Predominantes	a.: Usos Predominantes	PS: Sótano
B.: Usos Autorizados	b.: Usos Autorizados	SS: Semisótano
C.: Usos Prohibidos		PB: Baja
		PA: Alta

⁽²⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página anterior.



SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO **SGEC/1: Administrativo público**

1. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

1.1. Objetivos

Ambitos en los que se establece la consolidación de edificaciones existentes y ordenación de otras de nuevo desarrollo.

1.2. Caracterización morfotipológica

- Edificios de tipología diversa, aislados o entre medianeras.

1.3. Regulación de la edificación

Se establece en las Normas Particulares correspondientes.

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽¹⁾

La regulación del Régimen General de Uso se establece en el correspondiente cuadro sinóptico, con las consideraciones siguientes:

- **UR.1.:** se podrá autorizar como uso anexo y vinculado al predominante.

⁽¹⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página siguiente.



SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO **SGEC/1: Administrativo público**

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽²⁾

Situación General

	A.	B.	C.
UR.1.	-	X	-
UR.2.	-	-	X
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	-	X
UT.2.	-	-	X
CS.1.	-	-	X
CS.2.	-	(*)	-
CS.3.	-	-	X
EL.1.	-	-	X
EL.2.	-	-	X
EC.1.	X	-	-
EC.2.	-	X	-
EC.3.	-	X	-
EC.4.	-	X	-
EC.5.	-	X	-
EC.6.	-	X	-
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	X
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

(*) : Uso básico

Situación Pormenorizada

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1.	-	-	-	-	-	-	X	X
	UR.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
UP.	UP.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UT.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	-	-	-	-
EC.	EC.1.	X	X	X	X	-	-	-	-
	EC.2.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.3.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.4.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.5.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.6.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

<u>Situación General</u>	<u>Situación Pormenorizada</u>	<u>Planta</u>
A.: Usos Predominantes	a.: Usos Predominantes	PS: Sótano
B.: Usos Autorizados	b.: Usos Autorizados	SS: Semisótano
C.: Usos Prohibidos		PB: Baja
		PA: Alta

⁽²⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página anterior.



SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SGEC/4: Cultural

1. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

1.1. Objetivos

Ambitos en los que se establece la consolidación de edificios existentes y ordenación de otros de nuevo desarrollo.

1.2. Caracterización morfotipológica

- Edificios de tipología diversa, aislados o entre medianeras.

1.3. Regulación de la edificación

Se establece en las respectivas Normas Particulares.

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽¹⁾

La regulación del Régimen General de Uso se establece en el correspondiente cuadro sinóptico, con las consideraciones siguientes:

- **UR.1., UR.2.:** se podrán autorizar como uso anexo y vinculado al predominante.

⁽¹⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página siguiente.



SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SGEC/4: Cultural

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽²⁾

Situación General

	A.	B.	C.
UR.1.	-	X	-
UR.2.	-	X	-
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	-	X
UT.2.	-	-	X
CS.1.	-	-	X
CS.2.	-	(*)	-
CS.3.	-	-	X
EL.1.	-	-	X
EL.2.	-	-	X
EC.1.	-	X	-
EC.2.	-	X	-
EC.3.	-	X	-
EC.4.	X	-	-
EC.5.	-	X	-
EC.6.	-	X	-
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	(*)
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

(*) : Uso básico

Situación Pormenorizada

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1.	-	-	-	-	-	-	X	X
	UR.2.	-	-	-	-	-	-	X	X
UP.	UP.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UT.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	X	X	X	-
EC.	EC.1.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.2.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.3.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.4.	X	X	X	X	-	-	-	-
	EC.5.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.6.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

<u>Situación General</u>	<u>Situación Pormenorizada</u>	<u>Planta</u>
A.: Usos Predominantes	a.: Usos Predominantes	PS: Sótano
B.: Usos Autorizados	b.: Usos Autorizados	SS: Semisótano
C.: Usos Prohibidos		PB: Baja
		PA: Alta

⁽²⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página anterior.



1. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

1.1. Objetivos

Ambitos en los que se establece la consolidación de edificios existentes.

1.2. Caracterización morfotipológica

- Edificios de tipología diversa, aislados o entre medianeras.

1.3. Regulación de la edificación

Se establece en las respectivas Normas Particulares.

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽¹⁾

La regulación del Régimen General de Uso se establece en el correspondiente cuadro sinóptico, con las consideraciones siguientes:

- **UR.1., UR.2.:** se podrán autorizar como uso anexo y vinculado al predominante.

⁽¹⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página siguiente.



SISTEMA GENERAL DE EQUIP. COMUNITARIO

SGEC/6: Asistencial y otros servicios

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO ⁽²⁾

Situación General

	A.	B.	C.
UR.1.	-	X	-
UR.2.	-	X	-
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	-	X
UT.2.	-	-	X
CS.1.	-	-	X
CS.2.	-	(*)	-
CS.3.	-	-	X
EL.1.	-	-	X
EL.2.	-	-	X
EC.1.	-	X	-
EC.2.	-	X	-
EC.3.	-	X	-
EC.4.	-	X	-
EC.5.	-	X	-
EC.6.	X	-	-
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	X
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

(*) : Uso básico

Situación Pormenorizada

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1.	-	-	-	-	-	-	X	X
	UR.2.	-	-	-	-	-	-	X	X
UP.	UP.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UT.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	X	X	X	-
EC.	EC.1.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.2.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.3.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.4.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.5.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.6.	X	X	X	X	-	-	-	-
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

<u>Situación General</u>	<u>Situación Pormenorizada</u>	<u>Planta</u>
A.: Usos Predominantes	a.: Usos Predominantes	PS: Sótano
B.: Usos Autorizados	b.: Usos Autorizados	SS: Semisótano
C.: Usos Prohibidos		PB: Baja
		PA: Alta

⁽²⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página anterior.



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

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

Para el ejercicio de la facultad de edificar y/o rehabilitar se requerirá la previa solicitud de licencia de obras según la regulación establecida en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria y en las Fichas de las presentes Ordenanzas.

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

1. Unidades de Ejecución Directa (UED)

La totalidad de las parcelas existentes incluidas en Unidades de Ejecución Directa tendrán la consideración de solar. Se autorizarán, con carácter general, las obras consideradas permitidas que coinciden con las protegidas en la Ficha correspondiente a cada Unidad Edificatoria.

2. Unidades de Actuación Aislada (UAA)

En los terrenos que formen parte de Unidades de Actuación Aislada (UAA), hasta tanto no finalice efectivamente el trámite expropiatorio, se prohíbe expresamente cualquier construcción en contra de las previsiones del Plan Especial de Rehabilitación, incluso las de carácter provisional.

3. Unidades de Ejecución (UEJ)

Queda supeditado a la entrada en vigor del Estudio de Detalle correspondiente, considerándose que, entre tanto, la totalidad de las fincas privadas afectadas incumplen el requisito de señalamiento de alineaciones y rasantes.

Una vez aprobado dicho Estudio de Detalle la Unidad de Ejecución (UEJ) y redactado el Estudio de Gestión, quedará sometida al régimen establecido para las unidades de ejecución directa (UED), en lo que respecta al ejercicio de la facultad de edificar.

4. Patrimonio Arqueológico

En los casos en que la actuación arqueológica se haga necesaria como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o bienes arqueológicos calificados y a los inventariados, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral, para su aprobación, previa a la ejecución de aquéllas. Su financiación correrá a cargo del titular de las actuaciones afectantes en el caso de que



se trate de entidades de derecho público. En caso contrario, la Diputación Foral correspondiente participará en la asunción de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que ejecute directamente el proyecto que estime necesario. En todo caso, la Diputación Foral estará obligada a satisfacer el 50 por 100 del monto total que suponga la actuación arqueológica.

Artículo 2.7.02. Elementos Fuera de Ordenación

1. En el Plano O.09.- "Ejecución. Condiciones de las Actuaciones Urbanísticas" del Documento B.2: Planos de Ordenación del presente documento, se establecen aquellos elementos (Edificios, Instalaciones etc.) que quedan fuera de ordenación estando sujetos a las determinaciones establecidas en el artículo 60 del TRLS-1976, debiendo demolerse en los plazos fijados por el Plan General y/o por el Plan Especial de Rehabilitación, en su caso, en el momento que sea preciso para la consecución de los Sistemas Generales.
2. Cuando una solicitud de licencia de obras o de actividad se refiera a un edificio o instalación que incumpla alguna de las determinaciones de las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento podrá exigir la adecuación total o parcial de los mismos a dichas determinaciones como condición previa a la concesión de esa solicitud.



CAPITULO 2.8. INTERVENCIONES DE REHABILITACION

Artículo 2.8.01. Clasificación

Las intervenciones de rehabilitación, cuya definición se establece en el Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, es la siguiente:

I. INTERVENCIONES URBANIZADORAS

Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano.

II. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

1. Intervenciones constructivas de nueva planta
2. Intervenciones de Demolición
3. Intervenciones constructivas sin ampliación
 - a) Ejecución estricta de lo construido
 - Restauración Científica
 - Restauración Conservadora
 - Categoría A
 - Categoría B
 - Categoría C
 - Conservación y ornato
 - Consolidación
 - b) Modificación profunda de lo construido
 - Reedificación
 - Reforma
4. Intervenciones Constructivas sin ampliación
5. Intervenciones Mixtas
 - a) Sustitución
 - b) Reedificación

Las unidades edificatorias donde el Plan Especial establece un régimen de Protección Especial, forman parte del listado 1 del Decreto 101/96 de 7 de mayo del Gobierno Vasco por el que se califica, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental el Casco Histórico de Errenteria, y las actuaciones serán únicamente de restauración, de acuerdo a lo establecido para bienes inmuebles incluidos en este régimen de protección, en el artículo 13 del citado Decreto.



Plan Orokorraren Bulegoa
Oficina del Plan General

Las unidades edificatorias donde el Plan Especial establece un régimen de Protección Media, forman parte del listado 2 del Decreto 101/96 de 7 de mayo del Gobierno Vasco, con la excepción de la unidad edificatoria B.06.UE.03: C/ Iglesia nº 6, que el citado Decreto incluye de forma errónea, al considerar una edificación con dos portales, la formada por C/ Iglesia nº 6 y C/ Iglesia nº 8. Se trata de dos edificaciones independientes. La edificación señalada con régimen de Protección Media es la C/ Iglesia nº 8. En cuanto a las intervenciones permitidas en los bienes inmuebles con Protección Media, resulta de aplicación lo establecido en el artículo 14 del Decreto 101/1996.

Las unidades edificatorias donde el Plan Especial establece un régimen de Protección Básica, forman parte del listado nº 3 del Decreto 101/1996. En cuanto a las intervenciones permitidas en los bienes inmuebles con Protección Básica, resulta de aplicación lo establecido en el artículo 15 del Decreto 101/1996.



CAPITULO 2.9. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

1. En el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación las obras de urbanización se ejecutarán mediante proyectos de urbanización definidos en el artículo 15 del TRLS-1976 y en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento. En el caso de que no se tenga por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación la urbanización podrá ejecutarse mediante proyectos de obras ordinarios que, en su caso, podrán ser complementarios de los proyectos de edificación.

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

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

Asimismo podrán adaptarse de forma puntual a la ordenación pormenorizada relativa a elementos del viario y de los espacios libres que no estén sometidos al régimen establecido en el artículo 50 del TRLS-1976. Esta posibilidad, sin embargo, no será extensible a la ordenación pormenorizada de las parcelas o de los espacios libres sometidos al régimen del artículo 50 del TRLS-1976, ni podrá suponer la apertura o la eliminación de elementos de vialidad rodada o peatonal.

Artículo 2.9.03. Ejecución de Proyectos de Urbanización por los Particulares

1. La ejecución de los Proyectos de Urbanización aprobados mediante promoción privada no estarán sujetos a previa licencia. Los particulares deberán comunicar al Ayuntamiento el comienzo y la finalización de las obras y de cada una de sus fases o etapas si las hubiera, siendo de aplicación las disposiciones generales referentes al control de la ejecución de obras por los particulares contenidas en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.
2. La comunicación del comienzo de las obras, dirigida a la Alcaldía, y suscrita por el titular de las obras o persona que lo represente, deberá efectuarse de acuerdo con el contenido general de las solicitudes de licencia establecidas en el Título Tercero del Plan General de Ordenación Urbana.

Deberá comunicarse, igualmente, los datos personales del equipo director y el nombre y el número del documento nacional de identidad o la razón social y el número de la tarjeta de identificación fiscal, del constructor que haya de realizar las obras. Dicha documentación deberá estar visada por los Colegios Oficiales correspondientes.



Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

3. Replanteo

- a) El titular de la licencia solicitará por escrito, con un mínimo de ocho (8) días de antelación, la revisión por los Servicios Técnicos Municipales del replanteo de las obras proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.
 - b) El replanteo consistirá en la transposición sobre el terreno del perímetro de la urbanización, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el planeamiento.
 - c) Se levantará acta de las incidencias ocurridas haciendo constar, en su caso, el titular de la licencia y el director o directores de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del técnico municipal. Al acta se adjuntará una copia del "Plano de Emplazamiento y Replanteo" con las correcciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes.
4. En el proyecto de control municipal de la ejecución de las obras, serán de aplicación las determinaciones establecidas en los apartados 4, 5 y 6 del Artículo 3.1.12 "Condiciones de ejecución de las obras e instalaciones"; Artículo 3.1.13 "Modificaciones del Proyecto"; Artículo 3.1.14 "Inspección de las obras"; Artículo 3.1.16 "Abandono o paralización de las obras"; Artículo 3.1.17 "Obligaciones al concluirse las obras"; del Título Tercero, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana con las adaptaciones tecnológicas y conceptuales correspondientes a un proyecto de urbanización.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de control municipal que se ejercerán a través de las Juntas de Compensación o mediante otros mecanismos que al efecto establece el ordenamiento jurídico.



CAPITULO 2.10. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 2.10.01. Conceptos Generales

a. Aprovechamiento urbanístico.

Bajo el concepto de aprovechamiento urbanístico, o lucrativo, se define al conjunto de usos lucrativos, incluido el dotacional privado, permitidos por el Plan General, valorados de manera relativa y expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos ($m^2(t)$).

b. Área de Reparto de cargas y beneficios.

Se entiende como Área de Reparto de cargas y beneficios al ámbito territorial definido en el Plan General en el que la propiedad está dotada de un contenido igual y uniforme, dentro del cual se produce la distribución del aprovechamiento y del deber de cesión de terrenos. En el Plan General cada Área de Reparto tiene asignada su correspondiente superficie total (m^2).

c. El Aprovechamiento tipo y su cálculo.

El Aprovechamiento tipo representa el resultado de dividir el Aprovechamiento urbanístico de un Área de Reparto por su superficie ($m^2(t)/m^2$).

c.1. El Aprovechamiento tipo en Suelo urbano

c.1.1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto de cargas y beneficios se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico total correspondiente a la misma por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes. El resultado refleja, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del Área respectiva.

c.1.2. Para que el Aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el Plan General fija los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponden los valores correspondientes, en función de las circunstancias concretas de este municipio y del Área de Reparto de cargas y beneficios.

d. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El Aprovechamiento susceptible de apropiación, por cada propietario o por cada conjunto de propietarios en el ámbito de la U.I. 14/01: Casco Histórico, se corresponde con la totalidad de la superficie edificable establecida en la respectiva Unidad Edificatoria.

Sin embargo, en relación con la Unidad de Ejecución conjunta que comprende la U.E. B.05.UE.03: C/ Orereta nº 3 y U.E. B.05.UE.04: C/ Orereta nº 1, el aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad, se corresponde con el noventa por ciento



(90%), siendo el diez por ciento (10%) restante de propiedad municipal. En ese mismo sentido se deberá proceder en relación con las unidades edificatorias C.01.UE.05: C/ Magdalena nº 18 y C.01.UE.27: C/ Plaza de los Fueros nº 17.

e. Uso característico.

Se considera como Uso característico de cada Área de Reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.



TITULO TERCERO.

**LICENCIAS (REALIZACIÓN DE OBRAS E
INSTALACIONES, IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES)
SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL**



CAPITULO 3.1. LICENCIAS

Artículo 3.1.01. Aplicación

Resulta de aplicación el Título Tercero: Licencias (Realización de obras e instalaciones, implantación de actividades) solicitud, tramitación y control del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 3.1.02. Licencias de Uso o de Primera Utilización

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

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

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

Artículo 3.1.03. Licencia de Apertura. Tramitación

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

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

Artículo 3.1.04. Contenido General de las Solicitudes de Licencia

1. El contenido general de las solicitudes de licencia se adecuará a lo establecido en el artículo 3.1.03 del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria.



2. Toda solicitud de licencia urbanística deberá encuadrarse en uno de los supuestos establecidos en el capítulo correspondiente a "Intervenciones de Rehabilitación".
3. Se justificará de manera detallada la adecuación de las obras o actividades a implantar a la normativa urbanística establecida en la ficha correspondiente de la Unidad Edificatoria y al esquema de definiciones de las intervenciones de rehabilitación del Anexo I del Decreto 214/1996. Esta justificación se integrará, en su caso, en la memoria del proyecto técnico que se aporte.

Artículo 3.1.05. Condiciones Particulares para la Concesión de Licencias

1. Para el otorgamiento de licencias en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación y teniendo en cuenta la creación de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación (S.U.R.), la cual podrá tramitar todos los expedientes para la concesión de las ayudas para la rehabilitación, el procedimiento establecido es:
 - a) Solicitud de cédula urbanística referente a la obra que se pretende realizar. La S.U.R., en su caso, se pronunciará sobre la idoneidad de la actuación rehabilitadora y aconsejará el tipo de proyecto necesario para el fin propuesto.
 - b) En el supuesto de que se requiera un proyecto de obras mayores, se redactará un Proyecto Básico del mismo, el cual siendo informado por la S.U.R. continuará el procedimiento general para la concesión de licencias.
 - c) En el supuesto de que se requiera un proyecto de obras menores, éste mediante consulta a la S.U.R., seguirá el procedimiento general para la concesión de licencias.
2. El contenido general de las solicitudes de licencia incluirá además de lo establecido en el artículo 3.1.03 del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria, cédula urbanística en todos los casos e informe favorable de la S.U.R., en el supuesto de que se traten de obras mayores.



TITULO CUARTO.

**ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
Y USO DEL SUELO**



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

Artículo 4.1.01. Aplicación

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las condiciones generales y definiciones de referencias de parámetros urbanísticos contenidos en el Título Cuarto, capítulo 4.1 del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y las que se establecen en estas ordenanzas con carácter general.

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

1. Alineación de la Unidad Edificatoria: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las Unidades Edificatorias, separándolas de los espacios de dominio público y de las otras Unidades Edificatorias.
2. Superficie de la Unidad Edificatoria: es la dimensión de la superficie de terreno deslindada según su proyección horizontal.

Artículo 4.1.03. Referencias de la Edificación

1. Fondo edificable de la Unidad Edificatoria : es el parámetro urbanístico que establece la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de las distancias entre los vértices extremos de las medianerías de la Unidad Edificatoria.
2. Frente edificable de la Unidad Edificatoria : es el parámetro urbanístico que establece la longitud de las fachadas de un edificio, mediante la expresión de las distancias entre los vértices extremos de las medianerías de la Unidad Edificatoria.

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

1. Superficie edificable por planta: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Artículo 4.1.05. Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento

1. Superficie edificada de la Unidad Edificatoria por planta: es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, tiene el carácter de máxima.



2. Superficie edificada total de la Unidad Edificatoria: es la suma de la superficie edificada de todas las plantas constitutivas del edificio, tiene el carácter de máxima.
3. Número máximo de viviendas: en aquellos casos que la Ficha correspondiente a una Unidad Edificatoria establezca entre las Ordenanzas de Trazado un número máximo de viviendas concreto, este número podrá incrementarse hasta el número máximo que suponga que la media de la superficie construida de las viviendas resultantes, incluidos todos los elementos comunes del edificio, no sea inferior a los ochenta (80) metros cuadrados por vivienda.

Este incremento del número máximo de viviendas no supondrá en ningún caso variación del resto de parámetros de Superficie ocupada, edificable y Total edificable, Volumen y Forma de los Edificios cuya concreción se efectuará en la correspondiente Ficha en sus apartados II.1 y II.2 Ordenanzas de Trazado Gráficas y Escritas.

Artículo 4.1.06. Referencias de Volumen y Forma de los Edificios

1. Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

2. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas, se considera hasta la cornisa de la Unidad Edificatoria, que es la que se mide hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o bajo cubierta, cara inferior de la estructura o sus elementos en vuelo que soportan dicha estructura (solibería).

3. Altura en número de plantas:

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

4. Altura máxima

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



5. Consideración de la condición de altura

La altura señalada en las fichas correspondientes a la unidad edificatoria como máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

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

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

b. La altura de cornisa establecida en las fichas:

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

6. Construcciones por encima de la altura

a. Por encima de la altura máxima de coronación, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a.1. Por las características del Casco Histórico, excepcionalmente, las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respetando a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachada y patios con una inclinación máxima del cincuenta por ciento (50%), excepto cuando el borde superior del mencionado forjado no incluya el alero correspondiente en cuyo caso se permite a las vertientes de cubierta sobresalir del plano de fachada una distancia igual a la máxima admitida para los aleros de cornisa, manteniéndose la pendiente máxima establecida.
- a.2. Del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos del sistema de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de la cubierta y de altura inferior a cuarenta (40) centímetros, remates ornamentales cuando que se consideren adecuados por los Técnicos Municipales, antenas de radio y televisión, partes de la caja de escalera o del ascensor, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente,



deban elevarse sobre la cubierta. La resolución de la cubierta mediante buhardillas esta expresamente prohibida.

7. Planta

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

En función de su posición en el edificio se consideran los tipos de plantas siguientes:

Sótano (S), Semisótano (SS), Baja (PB), Entresuelo (E), Entreplanta (PE), Planta Alta (PA), Atico y Bajo Cubierta (BC) definidos en el artículo 4.1.06 del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

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



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

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.2.01. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Casco Histórico ZUR/1

1. Alineaciones de la edificación

Las alineaciones, con carácter general, son coincidentes con las existentes en el caso de fachadas que dan frente al sistema viario. En aquellos casos en los que la edificación limita con la cárcava o caño de la Villa, la alineación interior, con carácter general, deberá respetar, sin ocupación, dicho suelo de dominio público.

2. Parcelación

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

En Intervenciones de edificación de Construcción de Nueva Planta (Nueva Edificación, Sustitución y Reedificación), con carácter general y a expensas de lo que pueda establecer la Ficha de cada Unidad Edificatoria, quedan prohibidas las agregaciones de parcelas. Se autorizan las agregaciones de Unidades Edificatorias en las unidades que cumplen con todas las condiciones establecidas en el artículo 2.4.03 del Título Segundo de estas Ordenanzas, se autorizan en esos casos la conexión arquitectónica de un edificio con uno de sus colindantes a través de aperturas en el muro medianero. Se prohíbe la conexión de un edificio con dos o más colindantes, salvo en los expresamente autorizados.

3. Altura reguladora y perfil máximo de edificación

Como criterio general y, a expensas de lo que se establezca en las Fichas de cada Unidad Edificatoria, en donde se efectúa una reglamentación específica en función de los valores y del interés arquitectónico del edificio, la altura máxima hasta la cornisa en los casos en que se permita la Nueva Edificación o la Sustitución de edificios será de trece metros (13.00 m.).

Como criterio general y con idénticas consideraciones restrictivas que las establecidas en el párrafo anterior el perfil máximo de edificación sobre rasante en los casos en que se permita la Construcción de Nueva Planta (Nueva Edificación, Sustitución o Reedificación) será de planta baja, tres (3) plantas altas y bajo cubierta (PB+3PA+BC). En cualquier caso, en las Fichas se efectúa una regulación detallada para cada Unidad Edificatoria.



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

4. Cubiertas

La cubierta a dos, tres o cuatro aguas, en función de la situación concreta del edificio, entre medianerías o en el borde de una manzana en la estructura urbana del Casco Histórico, se resolverá a partir de la altura máxima de cornisa con una inclinación máxima de cincuenta por ciento (50%). Las cubiertas deberán resolverse mediante pendientes uniformes, prohibiéndose por tanto las cubiertas amansardadas.

5. Cuerpos salientes

Como criterio general se prohíbe en las obras de Nueva Edificación o Sustitución la construcción de cuerpos salientes cerrados.

- 1) Sin embargo, podrá autorizarse la construcción de cuerpos salientes cerrados en las fachadas de la Alameda de Gamón/Gamon Zumardia, Plaza de Cipriano Fernández de Landa/Fernández de Landa plaza, Calle María de Lezo/ María Lezo Kalea, y Plaza de los Fueros/Foru Plaza, con las especificaciones siguientes:

Los vuelos cerrados ocuparán no más de una tercera parte(1/3) de la longitud del frente de la fachada de la vivienda en que están sitos.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes cerrados, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de éste, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial al que de frente, hasta un máximo de ochenta centímetros (80,00 cm.).

La disposición de cuerpos salientes cerrados viene limitada en su distancia a la medianería de la que deberán separarse una distancia mínima que se deducirá de la aplicación correcta de la Norma Básica de la Edificación Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios vigente pero que, en cualquier caso, deberá ser como mínimo de ochenta centímetros (80,00 cm.). En este caso su diseño y configuración general se ajustará a las tipologías tradicionales debiéndose construir de carpintería de madera o materiales de apariencia noble que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales sea coherente con la imagen del Casco Histórico.

- 2) Los cuerpos salientes abiertos únicamente podrán disponerse, en el supuesto de reedificación, a partir de la planta segunda, excepto en aquellas fachadas que dan frente a Herriko Enparantza, calle Viteri/Viteri Kalea y en aquellas que se permiten cuerpos salientes cerrados, donde se autorizan también en la planta primera.

Los vuelos abiertos, excepto en aquellas unidades edificatorias en que la ficha lo establezca, ocuparán no más de una tercera parte (1/3) de la longitud del frente de la



fachada de la vivienda en que están sitos o dos terceras partes (2/3) si no se permiten cuerpos salientes cerrados.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de éste, excepto en aquellas unidades edificatorias en que la ficha lo establezca, no podrá exceder de la décima parte (1/10) del ancho del vial al que de frente, hasta un máximo de cuarenta centímetros (40,00 cm).

La disposición de cuerpos salientes abiertos viene delimitada en su distancia a la medianería de la que deberán separarse una distancia mínima que se deducirá de la aplicación correcta de la Norma Básica de la Edificación Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, vigente, debiéndose separar de la medianería una distancia mínima de cuarenta centímetros (40,00 cm).

En este caso, su diseño y configuración general se ajustará a las tipologías tradicionales debiéndose construir de carpintería de madera y herrería de hierro fundido o, en su caso, con materiales de apariencia noble que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, sea coherente con la imagen del Casco Histórico.

6. Retranqueos

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

En cantones y cárcavas se autorizan retranqueos de los planos de fachada por razones higiénico-sanitarias, pero se prohíben los cuerpos salientes excepto los aleros de las cubiertas.

Se fija el ancho genérico de cárcava en torno a tres metros (3,00 m.) pudiendo variar ligeramente de unidad edificatoria a unidad edificatoria en función de sus características específicas.

Las nuevas actuaciones (sobre solares, edificios sustituibles o discordantes) y las reedificaciones, podrán retranquear sus alineaciones posteriores a cárcava en ciento cincuenta centímetros (150,00 cm.) respecto del eje de la misma de forma genérica o la mitad del ancho que se determine para dicha cárcava, no permitiéndose vuelos de ningún tipo respecto de dicha alineación, salvedad hecha del alero de la cubierta.

7. Elementos salientes

En el caso de Sustitución, Nueva Edificación o Reedificación de edificios, los aleros podrán disponer de un vuelo máximo de ochenta centímetros (80,00 cm.), excepto en las edificaciones que se permitan vuelos cerrados en cuyo caso el alero podrá disponer de un vuelo máximo de cien centímetros (100,00 cm.).



En el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico queda prohibida la instalación de vitrinas y la instalación de toldos móviles en las plantas bajas de las edificaciones, excepto en aquellas unidades edificatorias con fachadas a Cipriano Fernández de Landa, Alameda de Gamón/Gamón Zumardía y Plaza de los Fueros/Foru Plaza.

Asimismo, queda prohibida la colocación de marquesinas excepto en las unidades edificatorias con fachada a la Alameda de Gamón/Gamón Zumardía. En este supuesto, las marquesinas deberán presentar, como mínimo, una altura libre respecto de la rasante de la acera de tres metros (3,00 m.) con un vuelo que deberá ser inferior a dos metros (2,00). La resolución de las marquesinas deberá efectuarse mediante estructura metálica, resolviéndose su cubrimiento mediante elementos de vidrio.

Los aleros correspondientes a fachadas que se orientan hacia cárcavas o patios interiores podrán disponer de un vuelo máximo de cuarenta centímetros (40,00 cm.).

7.1. Muestras

- a) Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez centímetros (10,00 cm.), debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa centímetros (90,00 cm.), situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta centímetros (50,00 cm.) del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco centímetros (25,00 cm.) de lado y dos milímetros (2,00 mm.) de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen por los Servicios Técnicos Municipales para cada lugar, no permitiéndose en los edificios que resultan protegidos por el Plan Especial de Rehabilitación, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.
 - Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta centímetros (70,00 cm.) de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
 - Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de tres metros (3,00 m.) sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez metros (10,00 m.) del anuncio o veinte metros (20,00 m.) si lo tuviera enfrente.



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

7.2. Banderines

- a) Los anuncios normales al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de trescientos veinticinco centímetros (325,00 cm.), y a una altura máxima de trescientos noventa y cinco centímetros (395,00 cm.) con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos salientes abiertos.

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

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

8. Patios de luces y ventilación

- a) La superficie obligatoria de los patios de luces y ventilación en Construcciones de Nueva Planta (Nueva Edificación y Sustitución) será superior a siete metros cuadrados (7,00 m².) y luz recta no inferior a doscientos centímetros (200,00 cm.).
En las actuaciones de Nueva Planta con un perfil de cuatro plantas altas (4PA) la superficie obligatoria de los patios de luces y ventilación será superior a 1/6 de la altura, en el que se podrá inscribir un círculo de doscientos centímetros (200,00 cm.) de diámetro.
En aquellos casos en que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.
- b) El suelo estará dotado de sumideros de desagüe.
- c) Sobre ese suelo no podrá realizarse construcción alguna.
- d) El pavimento del patio no podrá estar situado a más de cincuenta centímetros (50.00 cm.) por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.
- e) Se permite cubrir los patios siempre con materiales translúcidos y de forma que se asegure la ventilación del recinto para lo que se dispondrán aberturas perimetrales sobre la estructura de cubrición con una superficie superior a cuatro metros cuadrados (4 m²).



SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIÓN DE HABITABILIDAD

Artículo 4.2.02. Aplicación

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

Artículo 4.2.03. Condiciones de la Vivienda Familiar

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

Artículo 4.2.04. Superficie Útil y Programa de la Vivienda Mínima

Se entiende como vivienda mínima la que con una superficie útil no inferior a treinta y seis metros cuadrados (36,00 m²) está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio doble y un tendedero de ropa. Las piezas cocina y estancia-comedor podrán sustituirse por una única denominada estancia-comedor-cocina.

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

Artículo 4.2.05. Condiciones de Superficie de las Piezas Constitutivas de las Viviendas

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

- a) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no inferior a dieciséis metros cuadrados (16,00 m²). Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo no menor de doscientos cincuenta centímetros (250,00 cm.) de diámetro.
- b) Cocina: tendrá una superficie útil no inferior a cinco metros cuadrados (5,00 m²) uno de cuyos lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta centímetros (160,00 cm.).
- c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no inferior a dieciocho metros cuadrados (18,00 m²). Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo no menor de doscientos cincuenta centímetros (250,00 cm.) de diámetro.



- d) Dormitorio principal: tendrá una superficie útil de, al menos, diez metros cuadrados (10,00 m²) con uno de sus lados de longitud libre no menor de doscientos cuarenta centímetros (240,00 cm.).
- e) Dormitorio doble: tendrá una superficie útil de, al menos, ocho metros cuadrados (8,00 m²) con uno de sus lados de longitud libre no menor de doscientos cuarenta centímetros (240,00 cm.).
- f) Dormitorio individual: tendrá una superficie útil de, al menos, seis metros cuadrados (6,00 m²) con uno de sus lados de longitud libre no menor de doscientos centímetros (200,00 cm.).
- g) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que dos metros cuadrados (2,00 m²), contendrá como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de bañeras o medias bañeras. En caso de que la vivienda disponga de un segundo cuarto de aseo la superficie de éste podrá ser no menor de ciento cincuenta decímetros cuadrados (150,00 dm²).
- h) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cincuenta decímetros cuadrados (150,00 dm²) con un lado libre mínimo de ciento diez centímetros (110,00 cm.).
- i) Pasillos: tendrá una anchura mínima de ochenta centímetros (80,00 cm.). Podrán existir estrangulamientos de hasta sesenta centímetros (60,00 cm.) siempre que su longitud no supere los treinta centímetros (30,00 cm.) y en ningún caso enfrentados a una puerta.

Artículo 4.2.06. Altura Libre de las Piezas de las Viviendas

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta centímetros (250,00 cm.). Esta altura podrá reducirse hasta doscientos veinte centímetros (220,00 cm.) en cuartos de aseo, pasillos, y otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas.

Se admitirá que las piezas en que se compartimenten las zonas bajo cubierta se dediquen a la estancia de personas, vivienda vinculada a la planta inferior, si su altura libre es igual o superior a doscientos veinte centímetros (220,00 cm.) en un sesenta por ciento (60%) de su superficie útil mínima, pudiendo el cuarenta por ciento (40%) restante reducirse uniformemente según la pendiente de la cubierta.

Se admitirá que las piezas en planta bajo cubierta se dediquen a vivienda no vinculada a la planta inferior en aquellas unidades edificatorias en que así se permita y si su altura libre es igual o superior a doscientos veinte centímetros (220,00 cm.) en un sesenta por ciento (60%) de su superficie útil, superficie que deberá ser igual o superior a la mínima establecida para el uso de vivienda, pudiendo el cuarenta por ciento (40%) restante reducirse uniformemente según la pendiente de la cubierta.



En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a doscientos veinte centímetros (220,00 cm.).

Artículo 4.2.07. Dimensiones de los Huecos de Paso

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un centímetros (201,00 cm.) de altura y noventa centímetros (90,00 cm.) de anchura.

Las dimensiones mínimas de los huecos de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán, en el caso de obras de reedificación, de doscientos un centímetros (201,00 cm.) de altura y de seiscientos veinticinco milímetros (625,00 mm.) de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco milímetros (725,00 mm.) para el resto de las piezas. En el caso de obras nueva planta y de sustitución las dimensiones mínimas de los huecos se ajustarán a lo establecido en la normativa sobre Promoción de la Accesibilidad.

Artículo 4.2.08. Condiciones de Distribución de las Piezas de las Viviendas

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

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

Artículo 4.2.09. Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación de las Piezas de las Viviendas

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



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

- Los cuartos de aseo deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o al patio con una superficie mínima de treinta decímetros cuadrados (30.00 dm²), admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplieren la Norma Tecnológica NTE-ISV "Instalaciones de Salubridad: Ventilación" o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora (30.00 m³/hora).
- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases dispondrán de extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

Artículo 4.2.10. Oscurecimiento de las Piezas Habitables

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

SECCIÓN TERCERA CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 4.2.11. Aplicación

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las condiciones de seguridad contenidas en el Título Cuarto, capítulo 4.2, sección tercera del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y las que se establecen en estas ordenanzas con carácter complementario o en su caso sustitutivo.

Artículo 4.2.12. Elementos de Evacuación

El diseño de los elementos de evacuación (Número, Disposición, Dimensionamiento, Características, Señalización e Iluminación) cumplimentará las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación "Condiciones de Protección Contra Incendios" vigente.



Artículo 4.2.13. Elementos Comunes de Circulación Interior

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

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta centímetros (150,00 cm.) hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de paso al portal no tendrá menos de noventa centímetros (90,00 cm.) de luz debiéndose cumplir lo establecido en la normativa técnica sobre Promoción de la Accesibilidad.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas tendrán un ancho superior a ciento veinte centímetros (120.00 cm.) cuando sirvan a un número de viviendas igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta centímetros (140.00 cm.) o deberá cumplimentar la Norma Básica de la Edificación "Condiciones de Protección Contra Incendios" vigente.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier vivienda hasta la vía pública.
- d) En caso de que se prevea la colocación de rampas, sus características deberán cumplimentar las determinaciones establecidas en la normativa técnica sobre Promoción de la Accesibilidad.

Artículo 4.2.14. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras no podrá ser inferior a cien (100,00 cm.) centímetros. Las mismas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Sin embargo, de manera excepcional y justificadamente, se podrá autorizar la reducción de la anchura útil hasta los noventa (90,00 cm.) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima de sesenta (60,00 cm.) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.

La dimensión del peldaño será tal que, la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18,00 cm.) centímetros,



y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28,00 cm.) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220,00 cm.) centímetros.

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

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

5. En el supuesto de que en la planta bajo cubierta se prevea la localización de trasteros, la caja de escaleras deberá resolverse asegurando el acceso a esa planta.
6. En el caso de edificios existentes en los que se pretenda instalar un ascensor, si por las características del edificio no sea posible cumplimentar la normativa general, excepcionalmente se podrá autorizar la reducción de la anchura de las rampas de la escalera, debiendo la misma tener, como mínimo, ochenta (80) centímetros. En ese supuesto, a los efectos de adecuar o mejorar las condiciones de seguridad de la escalera, deberán incorporarse medidas compensatorias mediante la instalación de extintores y de alumbrado de emergencia.

Artículo 4.2.15. Prevención de las Caídas

1. La altura de las barandillas de las escaleras y balcones no será inferior a noventa centímetros (90,00 cm.), estarán diseñados de forma que impidan escalar a través de sus elementos.



SECCIÓN CUARTA CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 4.2.16. Aplicación

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las Dotaciones y Servicios contenidas en el Título Cuarto, capítulo 4.2, sección cuarta del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y las que se establecen en estas ordenanzas con carácter general,

Artículo 4.2.17. Radio y Televisión

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

Artículo 4.2.18. Aparatos Elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, así como las escaleras mecánicas.
2. Por las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones ubicadas en el Casco Histórico se podrán autorizar dimensiones de ascensores basándose en criterios de practicabilidad.

Artículo 4.2.19. Cuarto de Servicios Comunes

1. En los edificios de viviendas de Nueva planta se dispondrá un cuarto de servicios comunes destinado a la guarda de coches de niños y vehículos ligeros sin motor el cual deberá disponer de una superficie mínima de tres metros cuadrados (3.00 m²).

SECCIÓN QUINTA CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 4.2.20. Aplicación

Las presentes condiciones estéticas son de aplicación en la totalidad de edificios de uso predominante residencial ubicados en el ámbito de actuación del Plan Especial de



Rehabilitación del Casco Histórico que sean de Construcción de Nueva Planta y en los edificios en los que se produjeran obras con modificación profunda de lo construido (Reformas con o sin ampliación).

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

Artículo 4.2.21. Salvaguarda de la Estética Urbana

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

Artículo 4.2.22. Protección de los Ambientes Urbanos

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

Artículo 4.2.23. Condiciones Particulares de Tratamiento Estético

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



1. Composición general de fachadas

Las fachadas se diseñarán con una ordenación regular de huecos de forma rectangular dispuestos conforme a ejes verticales comunes. Cada hueco, por su parte, se proyectará también en posición vertical.

Se entiende por eje vertical común de un conjunto de huecos la línea imaginaria que pasa por el centro de una serie de huecos superpuesto.

En una misma fachada, los ejes verticales de los huecos se dispondrán manteniendo entre sí una misma distancia, la cual no será inferior a doscientos veinte centímetros (220,00 cm.), ni superior a trescientos cincuenta centímetros (350,00 cm.). Excepcionalmente, cuando exista razón justificada y resulte imposible acomodarse al orden general, alguna de tales separaciones podrá ser diferente a las demás.

En ningún caso se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se dispondrán en los planos de fachada, separándose de las esquinas, de forma que los huecos que se abran sobre ellos mantengan una distancia mínima de sesenta centímetros (60,00 cm.) en planta baja y ochenta centímetros (80,00 cm.) en plantas altas respecto de las esquinas.

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

2. Composición de las fachadas en Plantas Bajas

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

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

Todos los huecos serán rasgados hasta el suelo y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría.



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

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

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

En el documento B.2: Planos de Ordenación, se efectúa la regulación detallada para cada Unidad Edificatoria afectada.

En los períodos en los que en una planta baja no se desarrolle actividad alguna, los vanos en los que está prevista la ubicación de escaparates podrán cerrarse en obra de fábrica de ladrillo, raseada y pintada en armonía con la totalidad de la fachada. Se dispondrán, en este caso, pequeños huecos de ventilación en la parte superior del cierre con una superficie mínima de un metro cuadrado (1.00 m²) por cada cincuenta metros cuadrados (50.00 m²) de local. Quedan prohibidos los cierres mediante tabiques conejeros, los tableros de madera u otros que no se correspondan con las normas estéticas establecidas.

La carpintería deberá disponerse con un retranqueo mínimo, en relación con la fachada, de quince (15,00 cm.) centímetros.

3. Composición de las fachadas en plantas altas

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

La anchura de cada hueco (medida en el haz exterior del muro o cerramiento) será inferior al cincuenta por ciento (50%) de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de dicha fachada, no pudiendo superar en ningún caso ciento treinta centímetros (130.00 cm.) La altura de los huecos será común a todos los de una misma planta en la unidad edificatoria, situándose el dintel de los mismos al menos a



treinta centímetros (30.00 cm.) por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo).

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

4. Composición de huecos en los faldones de cubierta

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

5. Revestimientos o Acabado de las fachadas

a. Plantas bajas

Se consideran materiales idóneos de revestimiento de plantas bajas los revocos pintados, los morteros monocapas (sin gravilla proyectada), los estucados y las piedras naturales (no pulidas). La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a tres centímetros (3,00 cm.) debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

b. Plantas altas

Se consideran materiales idóneos de revestimiento de entropaños y de fachada de plantas altas los revocos pintados, los morteros monocapas (sin gravilla proyectada), los estucados y las piedras naturales (no pulidas). La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a tres centímetros (3.00 cm.) debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

c. Fachadas

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

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



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

d. Carpinterías

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

e. Barandillas

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

Se consideran inapropiados, y por tanto excluibles por los Servicios Técnicos Municipales, las barandillas de PVC, hormigón y los antepechos de fábrica.

f. Aleros

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

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de ochenta centímetros (80,00 cm.) medido desde el extremo más alejado del mismo.

La altura máxima del frente del alero que marca el inicio de la pendiente de la cubierta, tendrá una dimensión, a partir de su cara inferior, de entre quince centímetros (15,00 cm.) y veinte centímetros (20,00 cm.).

g. Cubiertas

El material de cubrición será teja cerámica.

h. Lucernarios

Se ejecutarán sobre carpintería de madera o permitiéndose de metálica pintada y resueltos íntegramente mediante cerramientos acristalados.

i. Buhardillas

Quedan expresamente prohibidas.

j. Canalones y bajantes de pluviales



Los canalones y bajantes serán de zinc o cobre.

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

k. Persianas

Las persianas serán preferentemente plegables o tipo librillo con o sin lamas, permitiéndose las enrollables únicamente si los Servicios Técnicos Municipales consideran que se adecuan a la estética de la fachada y a la textura y color característicos del Casco Histórico.

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

l. Color

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

Artículo 4.2.24. Modificaciones de Fachadas

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

Artículo 4.2.25. Instalaciones de Fachadas

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta centímetros (30.00 cm.) del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.
3. Se prohíbe que las instalaciones de abastecimiento (Agua, Electricidad, Teléfono, Gas, etc.) del edificio y Alumbrado Público discurran por el exterior de la fachada.





Artículo 4.2.26. Tendederos de Ropa

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

Artículo 4.2.27. Medianerías

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

Artículo 4.2.28. Cerramientos

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento así lo disponga, deberá cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos metros (2,00 m.) y tres metros (3,00 m.), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura no inferior a doscientos cincuenta centímetros (250,00 cm.).
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

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

Artículo 4.2.29. Aplicación

Las condiciones establecidas en los artículos 4.2.59 y siguientes del Título Cuarto, capítulo segundo, sección sexta "Condiciones de los locales destinados a otros usos autorizados" del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana resultan de aplicación en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, en los locales destinados a usos autorizados (con exclusión de los de explotación de garajes), ubicados en edificios de uso predominante residencial, que sean de nueva edificación o en el que se efectúen actuaciones de rehabilitación o reforma y que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.



En cualquier caso, tal y como se señala en el artículo 4.2.23, apartado 2, la concesión de licencias de cambio de uso o de titularidad quedará condicionada a que, en el supuesto de existir alteraciones sustanciales en la composición de fachada de la planta baja de la unidad edificatoria, se realicen las necesarias obras de restauración.

Artículo 4.2.30. Altura Libre Mínima

La altura libre mínima en los locales de planta baja, en edificios en los que se efectúen actuaciones de rehabilitación o reforma y que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales la adecuación de la altura mínima establecida en el artículo 4.2.61 del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, sea de imposible cumplimiento, se autoriza el mantenimiento de la altura existente.

SECCIÓN SÉPTIMA.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 4.2.31. Aplicación

Las condiciones establecidas en los artículos 4.2.75 y siguientes del Título Cuarto, capítulo segundo, sección octava "Condiciones de Dominio" del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana resultan de aplicación en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación.

SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD

Artículo 4.2.32. Aplicación

Todas las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación, deberán estar dotadas de los elementos, servicios y condiciones Higiénico-sanitarias y de seguridad establecidas por las presentes ordenanzas.

En todo caso, serán de aplicación los anexos del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre del Gobierno Vasco.



CAPÍTULO 4.3. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 4.3.01. Aplicación

Las establecidas en el Capítulo 4.5 del Título Cuarto del Plan General de Ordenación Urbana en la totalidad de los edificios de uso predominante de equipamiento comunitario que sean de nueva edificación y en los edificios en los que se produzcan obras de Rehabilitación y Reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios de Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario en los que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos del mismo.



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



CAPÍTULO 5.1. VIALIDAD Y ACERAS URBANAS

Artículo 5.1.01. Aplicación

En las redes de comunicaciones rodadas y peatonales adyacentes o separadas de espacios públicos, plazas, aparcamientos de superficie y aquellos muros de contención que resulten necesarios en la ejecución de urbanizaciones, resultan de aplicación las establecidas en el Capítulo 5.1 "Vialidad y Aceras Urbanas" del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.



CAPÍTULO 5.2. REDES URBANAS

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 5.2.01. Ámbito de Aplicación

En las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y abastecimiento de gas natural, resultan de aplicación las establecidas en el Capítulo 5.2 "Redes Urbanas" del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

SECCIÓN SEGUNDA. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 5.2.02. Ámbito de Aplicación

En las Instalaciones para suministro de agua potable a núcleos residenciales, desde la toma de un depósito o conducción hasta las acometidas. Instalaciones para suministro de agua para riego, limpieza y protección contra incendios, desde la toma de un depósito o conducción hasta las acometidas, resultan de aplicación las establecidas en el Capítulo 5.2 "Redes Urbanas" del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

SECCIÓN TERCERA. RED DE SANEAMIENTO

Artículo 5.2.03. Ámbito de Aplicación

En las Instalaciones para la evacuación de aguas pluviales y residuales desde las respectivas acometidas hasta el cauce receptor o hasta la estación depuradora cuando ésta sea necesaria, resultan de aplicación las establecidas en el Capítulo 5.2 "Redes Urbanas" del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

SECCIÓN CUARTA. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 5.2.04. Ámbito de Aplicación

En las Instalaciones correspondientes a los Centro de Transformación, Líneas de Alta y Baja Tensión y Alumbrado Público, resultan de aplicación las establecidas en el Capítulo 5.2 "Redes Urbanas" del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.



SECCIÓN QUINTA. REDES DE TELECOMUNICACIONES

Artículo 5.2.05. Ámbito de Aplicación

Resultan de aplicación las establecidas en el Capítulo 5.2 "Redes Urbanas" del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en las Instalaciones siguientes:

- Instalaciones de comunicación subterráneas: Red de comunicación por cable, (Redes Telefónicas, Teletipográficas, etc.).
- Instalaciones de comunicación exteriores: Instalaciones de sistemas colectivos de captación, distribución y toma de televisión en FM.
- Instalación de antenas de estaciones radioeléctricas de aficionados

SECCIÓN SEXTA. RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL

Artículo 5.2.07. Ámbito de Aplicación

En las Instalaciones de distribución de gas natural, procedentes de las plantas o depósitos de acumulación, resultan de aplicación las establecidas en el Capítulo 5.2 "Redes Urbanas" del Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

De la día/sesión.....

15 JUL. 2004

Aldeko txostena / informado,
favorablemente
Idazkaria

aprobación cumplimiento
Rey C.D. 6-4-2004

Errenteria, julio de 2004

El Arquitecto Municipal
Director de la oficina del Plan General

El Arquitecto



Fdo. Enrique Ponte Ordoqui

Adierazten den datan Osoko Bilkurak
Ikuel eta / Visto en Sesión Plenaria
de esta fecha.....

27 JUL. 2004

Fdo. Javier Ubillos Pernaut



Idazkari Nagusia / El Secretario Gral.

Acital
Javier Ubillos