



**PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA DEL AREA 1-2- OR ENSANCHE
CASCO DEL P.G.O.U. DE ZARAUTZ.**

DOCUMENTO "C. ORDENANZAS GENERALES"

Mayo de 2011



ÍNDICE GENERAL:

ORDENANZAS GENERALES

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales.

- Artículo 1. Ámbito de intervención y marco legal.
- Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 4. Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.

TITULO PRIMERO

Régimen Urbanístico General

- Artículo 5. Calificación pormenorizada.
- Artículo 6. Condiciones para la regulación y cómputo de la edificabilidad física y urbanística.
- Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.
- Artículo 8. Intervención urbanística.
- Artículo 9. Actuación urbanística.
- Artículo 10. Ejecución de la urbanización.
- Artículo 11. Proyectos de adecuación del ambiente urbano.
- Artículo 12. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 13. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

TITULO SEGUNDO

Régimen de intervención en la edificación

CAPÍTULO 1 Disposiciones generales

- Artículo 14. Condiciones generales de parcelación.

CAPÍTULO 2 Condiciones generales de la edificación

- Artículo 15. Definición de conceptos.
- Artículo 16. Alturas y perfiles de la edificación.
- Artículo 17. Alineaciones, divisorias de alturas, y rasantes de la edificación.

CAPÍTULO 3 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de vivienda colectiva- ensanche.

- Artículo 18. Condiciones Generales de aplicación.
- Artículo 19. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.
- Artículo 20. Fachadas.
- Artículo 21. Cubiertas.
- Artículo 22. Pacios interiores.
- Artículo 23. Pacios de manzana.
- Artículo 24. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.
- Artículo 25. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos, y otros elementos.
- Artículo 26. Elementos de comunicación vertical.



CAPÍTULO 4 Criterios generales de diseño, composición y acabado general referidos a la edificación singular de nueva planta destinada a equipamiento comunitario.

Artículo 27. Condiciones generales de aplicación.

CAPÍTULO 5 Condiciones generales de seguridad y habitabilidad en la edificación.

Artículo 28. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

Artículo 29. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, y obras conducentes a tal estado.

CAPÍTULO 6: Condiciones de intervención en el patrimonio edificado catalogado.

Artículo 30. Régimen general de protección de los edificios y elementos catalogados.

TITULO TERCERO

Condiciones generales de urbanización

CAPÍTULO 1. Disposiciones de carácter general.

Artículo 31. Ámbito y régimen de las intervenciones urbanizadoras.

Artículo 32. Condiciones de accesibilidad.

Artículo 33. Referencias constructivas y de diseño en relación al espacio público.

Artículo 34. Medidas ambientales a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización.

CAPÍTULO 2. Condiciones constructivas y características de las redes de infraestructuras.

Artículo 35. Redes de servicios urbanos



TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ambito de intervención y marco legal.

1. Las determinaciones del presente Plan Especial de Renovación Urbana serán de aplicación desde su entrada en vigor en el área 1-2. OR ENSANCHE CASCO del PGOUZ de Zarautz, según delimitación recogida en la documentación gráfica de este proyecto.
2. El marco legal del P.E.R.U., además del conformado por el planeamiento urbanístico general vigente¹ en el municipio, es el establecido para los Planes Especiales en la legislación urbanística, y en particular el definido para los planes especiales de renovación urbana en el art. 71 de la *Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de la C.A.P.V.*

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El Plan entrará en vigor una vez sea aprobado definitivamente y resulten cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación urbanística, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones establecidas en el mismo no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultase inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. El presente proyecto de Plan Especial de Renovación Urbana está constituido por los siguientes documentos:
 - Documento "A. Memoria (Informativa y Justificativa)".
 - Documento "B. Planos (Información y Ordenación)".
 - Documento "C. Ordenanzas Generales".
 - Documento "D. Ordenanzas Particulares".
 - Documento "E. Estudio Económico-Financiero".
 - Documento "F. Programa de Actuación".
2. Si bien el contenido normativo del Plan es el definido por el conjunto de los documentos mencionados en el apartado anterior, son los documentos "B. Planos (Ordenación)", "C. Ordenanzas Generales", "D. Ordenanzas Particulares", y "F. Programa de Actuación", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, por lo que ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones.

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

3. En el supuesto de discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Asimismo, si existiese contradicción entre la parte escrita y gráfica del plan prevalecerá siempre esta última, salvo determinación específica que señale lo contrario.

En cualquier caso, las contradicciones o discrepancias referidas anteriormente serán resueltas por el Ayuntamiento a la luz de los objetivos últimos del Plan Especial basándose siempre en criterios y consideraciones de interés público debidamente justificadas.

¹ P.G.O.U. de Zarautz, aprobado definitivamente por su Ayuntamiento en sesión plenaria de 13.02.2008.



Artículo 4. Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.

1. El presente Plan Especial de Renovación Urbana constituye un instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Zarautz. Tras su aprobación definitiva el régimen urbanístico de aplicación en su ámbito de intervención será el previsto en este documento, ello sin perjuicio de las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el citado planeamiento general que le resulten de aplicación.
2. Con independencia de lo señalado anteriormente, en la regulación de todos aquellos aspectos no especificados en las presentes ordenanzas, el Ayuntamiento podrá aplicar con carácter subsidiario lo establecido al respecto en el vigente documento de planeamiento general del municipio (títulos 6, 7, 8, y 10, entre otros), y/o documentos posteriores que lo complementen y desarrollen, siempre y cuando en uno y otro caso, la aplicación de dichas determinaciones no resulte contraria a los criterios generales de ordenación establecidos en este P.E.R.U..
3. En particular el presente Plan Especial, en lo que respecta a su ámbito de intervención, se remite de forma íntegra a los listados y regímenes de protección del vigente catálogo del patrimonio de interés arquitectónico, arqueológico, y etnográfico, incluido en el Título 10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zarautz. Dichos edificios y elementos resultan recogidos en el plano "II.2. Patrimonio Urbanizado y Edificado" del presente proyecto.



TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

Artículo 5. Calificación pormenorizada.

1. El área objeto del P.E.R.U. queda sometida al régimen de calificación pormenorizada definido en el presente artículo, ello de acuerdo con la zonificación establecida en el plano //1. "Calificación pormenorizada" del proyecto.
2. Dicha calificación recoge y/o complementa la sistematización establecida en el planeamiento general vigente en Zarautz, quedando particularizada de acuerdo a las siguientes subzonas o parcelas:
 - **Parcelas residenciales de vivienda colectiva**
Ensanche.
 - **Parcelas de Equipamiento Comunitario (Sistemas Generales y Locales)**
Servicios Urbanos y Administrativos.
Deportivo.
Religioso.
Docente.
Alojamientos dotacionales.
Hotelero.
Recreativo, ocio, y espectáculo.
Socio-cultural.
Aparcamiento autónomo.
Genérico.
 - **Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes de Dominio y Uso Público (Sistemas Generales y Locales)**
 - **Sistemas de Redes Viarias (Sistemas Generales y Locales)**
 - **Sistemas de Redes Ferroviarias (Sistemas Generales)**
 - **Sistemas de Infraestructuras de Servicios. (Sistemas Generales y Locales).**
3. El régimen de usos pormenorizado de cada una de las parcelas y sistemas anteriores, recogido a continuación, concreta, precisándolo, el definido de forma genérica en el planeamiento urbanístico general vigente. En particular, las definiciones de los distintos usos contemplados en las presentes ordenanzas resultan remitidas a las establecidas con carácter general para todo el municipio en el citado planeamiento urbanístico general.

5.1. Parcelas Residenciales de Vivienda Colectiva- Ensanches.

A. Régimen de Edificación:

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales de tipo ensanche –con la edificación alineada a los viales, formando calles “cerradas”-, surgidos en distintas épocas como una determinada respuesta a las necesidades de crecimiento urbano sobrevenidas en la ciudad histórica existente.

En ellas se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la morfología espacial y edificatoria que caracterizan estos tejidos. Asimismo se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

El resto de edificaciones resulta susceptible de sustitución, si bien las nuevas construcciones, tanto en éstas como en otras parcelas infraedificadas, deberán respetar



la pautas tipológicas fundamentales de las edificaciones y elementos construidos que conforman el área.

B. Régimen de Uso:

▪ - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:

- **Vivienda** (exclusivamente en planta baja, altas, y bajo cubierta, de acuerdo en todo caso a las siguientes condiciones particulares:

— En planta baja, cuando así resulte autorizado expresamente en la Ordenanza Particular correspondiente. En el caso de constituir nuevas fincas registrales independientes las viviendas resultantes, con las excepciones previstas a continuación, tendrán la consideración de VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES de régimen general. En todo caso, dicha implantación deberá respetar las siguientes determinaciones:

- sólo podrá destinarse al uso residencial (vivienda y sus auxiliares), la parte trasera de la planta baja, debiendo mantenerse la parte restante hacia la calle o fachada principal -con un fondo mínimo de 5 m y en una cuantía mínima de 30 m² útiles- con destino al uso terciario o en su defecto de equipamiento, en aquellas modalidades que resulten compatibles con aquel.

- expresamente se entenderán incompatibles con el uso de vivienda en planta baja la localización en el resto de dicha planta o en las plantas bajas de los locales colindantes, de usos que puedan producir molestias y/o ruidos (locales de hostelería, ocio y asimilables). Podrán contar con acceso tanto desde el portal como directamente desde un espacio público o privado comunitario al que vierten -en este caso deberá establecerse la correspondiente servidumbre de paso a favor de las viviendas resultantes en PB-, y deberán reunir las condiciones de habitabilidad -altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico y acústico- establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes. Deberán presentar en su fachada al patio hacia donde abrirán huecos, un jardín de uso privativo de la vivienda de fondo no menor de 3 m y superficie mayor de 10 m², contiguo además a otro/s espacio/s libre/s privado/s o público/s no edificado/s sobre la rasante cuya suma sea a su vez no inferior a 50 m². En caso de no corresponder a la vivienda el dominio del citado jardín (10m²), deberán quedar constituidas las correspondientes servidumbres (uso, luces y vistas) a favor de la misma.

- los locales de vivienda autorizables en la planta baja solo podrán constituir fincas registrales independientes, cuando además de cumplimentar los requisitos establecidos en el epígrafe anterior cuenten con una superficie útil mayor de 36 m² (sin computar las terrazas y otros espacios libres no edificados). En este supuesto, las viviendas resultantes tendrán la consideración de viviendas tasadas municipales de régimen general, salvo en aquellos locales en los que se acredite y justifique que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

*Cuando se acredite debidamente (inscripción en el registro de la propiedad, escritura pública de declaración de obra nueva u otros documentos similares) que la nueva vivienda sustituirá a otra legalmente



existente en la propia planta baja de la unidad edificatoria.

*Cuando las cargas (derribos, reedificación, reducción de edificabilidad física...) sean tan elevadas que hagan inviable económicamente la intervención.

- En caso contrario, deberán inscribirse como locales anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente superior de la misma edificación (en estos casos la relación directa entre ambos locales se podrá producir mediante una escalera interior).
 - La disposición del uso de vivienda en la planta baja en ningún caso podrá condicionar de forma negativa la accesibilidad a todas las plantas de la edificación mediante ascensores, si ésta no estuviera garantizada en el momento de la implantación del nuevo uso.
 - Los locales destinados a vivienda en ningún caso podrán formar un única finca registral junto con el resto (toda o en parte) de la planta baja destinada a otros usos distintos del principal, si bien se podrá disponer un paso interior entre las distintas fincas de un mismo propietario, siempre y cuando se asegure el cumplimiento de las condiciones de seguridad y habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes.
- En plantas bajo cubierta se autorizará la implantación del uso de vivienda en aquellos locales que reúnan las condiciones de altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, de acuerdo a los siguientes criterios:
- a) Solo podrá autorizarse en la planta bajo cubierta la implantación de viviendas independientes, cuando además de las condiciones señaladas en el párrafo anterior, se cumplimenten las señaladas en cuanto a calidad e higiene en el Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUZ, y en particular las recogidas en el art.7.4.08 del mismo.
 - b) En defecto de lo anterior, los locales de vivienda autorizables en la planta bajo cubierta no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior de la misma edificación (en estos casos la relación directa entre ambos locales se podrá producir mediante una escalera interior).

En los locales de la planta bajo cubierta que de acuerdo a las reglas anteriores se destinen al uso de vivienda, podrán disponerse altillos, de acuerdo con las siguientes directrices:

- a) No computarán a efectos de edificabilidad urbanística. Solo se admitirán si las obras necesarias para habilitarlos son compatibles con el régimen de protección del edificio
- b) El espacio bajo el altillo respetará las siguientes condiciones:
 - Tendrá una altura libre mínima de, al menos, 2,50 m.
 - Cumplirá las condiciones de composición, programa y superficies mínima (36 m²)
- c) El altillo respetará las siguientes condiciones:



- Estará vinculado física y jurídicamente a la vivienda inferior constituyendo una sola finca registral.
- Contará con un espacio en el que su altura mínima no sea inferior a 2,20 m. y tenga la entidad suficiente para garantizar las dimensiones mínimas de una estancia y de los elementos distribuidores. No podrá tener espacios con altura inferior a 1,5 m.
- Dentro del mismo no habrá elementos estructurales o instalaciones comunes del edificio.
- No podrá llegar a la fachada ni alterar el volumen de la cubierta. Podrán abrirse luceros en el faldón de la cubierta, pero se respetará su pendiente y cota.

▪ - USOS COMPATIBLES:

- **Productivos o Industriales**

- * Compatibles con el uso de vivienda –industria artesanal y de manufactura, y talleres de servicio y reparación, en los términos recogidos en el art. 6.8.02 del vigente PGOUZ-, en plantas baja y semisótano
En la planta de sótano se permite exclusivamente en su modalidad de almacén compatible con el uso de vivienda.

Terciarios

* *Oficinas:*

- en plantas semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas;
- en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que ya existieran a la entrada en vigor del presente Plan.

- * *Comercial al por menor de carácter no concentrado:* exclusivamente en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.

- * *Comercial al por menor de carácter concentrado:* exclusivamente en plantas sótano y baja, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas, siempre y cuando se encontrase implantado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. En todo caso deberá tener resuelta la carga y descarga de mercancías en el interior de la/s parcela/s adscrita/s a tal uso.

- La implantación de usos terciarios en cualquiera de las modalidades anteriores en plantas sótano y/o semisótano que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas, solo podrá autorizarse en aquellos locales que cuenten con acceso directo desde el exterior, o en su defecto, su altura de evacuación se sitúe menos de 4 m por debajo de la vía pública o espacio libre correspondiente.
En cualquier caso los locales de sótano no podrán constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en consecuencia una unidad funcional con los locales situados en la planta inmediatamente superior.

- **Garaje**

- Como uso auxiliar de otros usos autorizados, se permite exclusivamente en plantas semisótano y sótano, en los casos y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

- **Equipamiento Comunitario**

- En sus modalidades religiosa, asistencial, residencia comunitaria, servicios urbanos y administrativos, hotelero, y sociocultural, de acuerdo a las siguientes condiciones:
 - ocupando la totalidad del inmueble (o módulo completo de edificación en caso de que aquella se encuentre configurada



por varios módulos con acceso independiente), en condiciones asimilables a las establecidas para el uso de vivienda en las presentes ordenanzas. En el supuesto de que el uso principal incorpore usos auxiliares de hostelería, éstos se implantarán en las condiciones establecidas para los mismos en las presentes ordenanzas.

- en semisótano, planta baja y primera con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores, sin limitación de superficie.
 - en cualquier planta, con acceso común al de las viviendas, siempre que ya existieran a la entrada en vigor del presente Plan.
- En su modalidad de uso recreativo, ocio y espectáculo, y asociativo, en semisótano y planta baja.
 - En cualquiera de las modalidades anteriores en planta de sótano siempre que los locales se encuentren vinculados a los de la planta superior del mismo uso

Con carácter general, en los locales de planta baja y semisótano destinados a usos de hostelería, actividades recreativas o espectáculos, y en todos aquellos destinados a actividades susceptibles de producir ruidos y molestias, se prohíbe abrir huecos practicables hacia los patios interiores y/o de manzana (públicos o privados). Para el resto de los usos se permite la apertura de este tipo de huecos salvo prohibición expresa en la correspondiente Ordenanza Particular.

En cualquiera de los casos se excluyen de la prohibición los huecos o elementos traslúcidos fijos destinados exclusivamente a iluminación natural, y en su caso, aquellos estrictamente necesarios para la limpieza y mantenimiento del propio patio, los cuales en este caso no podrán ser utilizados con ningún otro fin.

En este sentido, todos los espacios libres y/o aterrizados situados en los patios de manzana, deberán quedar perfectamente habilitados y mantener al menos un acceso desde la edificación correspondiente para su limpieza y conservación. En ninguna circunstancia dichos espacios podrán destinarse a usos residuales tales como almacén, trastero, localización de instalaciones vistas etc., ni a aquellos otros susceptibles de producir molestias en el vecindario, de forma que se salvaguarden las condiciones de salubridad, ornato y decoro establecidas en los art. 41 y 42. de las presentes O.G.

- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.2. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

A. Régimen de Edificación:

Parcelas en las que la edificación responde a un régimen normativo singularizado establecido en función de las condiciones de uso específico asignadas a las mismas por el Plan.

Su régimen de edificación es el establecido en la documentación gráfica del presente Plan.

Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Equipamiento Comunitario**, en las modalidades o tipos existentes y/o expresamente establecidas en el presente Plan Especial. No obstante, podrán implantarse en las parcelas citadas otras modalidades diferentes de



equipamiento comunitario, siempre y cuando justificadamente se demuestre la existencia de un nivel suficiente de dotación referida a la modalidad inicialmente asignada a la parcela, ya sea en el área ya en el conjunto del municipio, de tal forma que la convierta en innecesaria y además concurren a juicio del Ayuntamiento motivos suficientes de utilidad pública e interés social. En cualquier caso, el procedimiento para la implantación de usos que respondan a modalidades diferentes de las preestablecidas expresamente por el P.E.R.U. en cada parcela de equipamiento, se sujetará a lo señalado en el art.6.5.19 del vigente P.G.O.U.Z..

▪ - USOS COMPATIBLES:

- **Terciarios**

— En sus modalidades de oficina y comercial al pormenor de carácter no concentrado, como usos auxiliares del uso predominante, siempre y cuando resulten manifiestamente compatibles con los usos de equipamiento comunitario respectivos.

- **Garaje**

— Como uso auxiliar de los usos autorizados, se permite exclusivamente en plantas semisótano y sótano, en los casos y condiciones que se especifican en las O.P. del presente P.E.R.U..

- **Infraestructuras de servicios.**

▪ USOS PROHIBIDOS:

- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.3. Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes de Dominio y Uso Público.

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados -áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas o itinerarios peatonales-, vinculados al recreo, esparcimiento, y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

A. Régimen de Edificación:

Con carácter general se excluye en estos espacios la edificación sobre rasante, con la sola excepción de las pequeñas construcciones destinadas a equipamiento comunitario compatible con el uso libre y abierto de los mismos, y las provisionales destinadas a ciertos usos terciarios autorizados en determinadas condiciones.

Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza la edificación bajo rasante exclusivamente destinada a uso de aparcamiento autónomo y/o uso de equipamiento comunitario. En ambos casos, la instalación requerirá la justificación expresa de su necesidad y la redacción previa de un Estudio de Detalle.

B. Régimen de Uso:

▪ - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:

- **Espacios libres y Zonas Verdes de dominio y uso público**, en cualquiera de sus modalidades.



- - USOS COMPATIBLES:
 - **Equipamiento comunitario**
 - * Usos y actividades desarrollados bien al aire libre, bien en pequeñas edificaciones sobre rasante.
 - * En construcciones bajo rasante, siempre que resulten integradas totalmente en el espacio libre.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, en implantaciones de carácter temporal y/o provisional -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante y superficie útil máxima no mayor de 25 m².
 - **Garaje y/o aparcamientos autónomos**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante, expresamente autorizadas por el Plan.
 - **Circulación peatonal y/o rodada**
 - * Exclusivamente al objeto de dotar de acceso peatonal y/o rodado a las parcelas residenciales existentes que justificadamente así lo requieran.
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.5. Sistemas de Redes Viarias

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción, en su caso, de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje, y construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Circulación en cualquiera de sus modalidades.**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, en implantaciones de carácter temporal y/o provisional -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante y superficie útil máxima no mayor de 25 m².
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:



- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Con independencia de la calificación (y consiguiente régimen de uso y edificación) hasta aquí establecida con carácter normativo respecto a la red viaria pública del área, el P.E.R. propone a título meramente orientativo una diferenciación de distintos tipos de vías (incluidas asimismo propuestas de uso y edificación), al objeto de orientar los posibles itinerarios referidos a los tráficos rodados, peatonal y ciclista, a su vez recogidos con este mismo carácter en la documentación gráfica del Plan.

5.5.1. Sistemas de Redes Viarias/Vías rodadas. (no normativo)

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje, y construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Circulación rodada/aparcamiento**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Circulación peatonal y en bicicleta.**
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, en implantaciones de carácter temporal y/o provisional -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante y superficie útil máxima no mayor de 25 m².
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.5.2. Sistemas de Redes Viarias/Vías Peatonales. (no normativo)

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje, y construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Circulación peatonal.**



- - USOS COMPATIBLES:
 - **Circulación en bicicleta.**
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, en implantaciones de carácter temporal y/o provisional -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante y superficie útil máxima no mayor de 25 m².
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.5.3. Sistemas de Redes Viarias/Vías de Coexistencia. (no normativo)

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje, y construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Circulación peatonal y en bicicleta.**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Circulación rodada/aparcamiento.**
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, en implantaciones de carácter temporal y/o provisional -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante y superficie útil máxima no mayor de 25 m².
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.



5.5.4. Sistemas de Redes Viarias/Carriles bici. (no normativo)

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Circulación en bicicleta.**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Circulación peatonal.**
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.5.Sistemas de Redes Ferroviarias.

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las edificaciones vinculadas expresamente a la explotación del ferrocarril –estaciones, apeaderos, etc.-, y en su caso, las construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Circulación ferroviaria.**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Espacios libres y Zonas Verdes de Uso público.**
 - **Circulación rodada, peatonal, de coexistencia, y vías ciclistas.**
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, en implantaciones de carácter temporal y/o provisional -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante y superficie útil máxima no mayor de 25 m².
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.



5.6. Sistemas de Infraestructuras de Servicios

A. Régimen de Edificación:

Edificación regulada por las condiciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial aplicable, y por el presente Plan.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Centros de redes de servicios**, en las modalidades existentes y/o expresamente establecidas en el presente Plan Especial.
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Artículo 6. Condiciones para la regulación y cómputo de la edificabilidad física y urbanística.

1. Edificabilidad Física

- En aras a simplificar al máximo el control de los desarrollos edificatorios previstos en el Plan Especial, éste ha optado (a salvo de alguna excepción recogida en las O.P. del P.E.R.U.) por la regulación de la edificabilidad física de forma indirecta, esto es, mediante la aplicación simultánea de las condiciones de ocupación –alineaciones obligatorias y máximas-, perfil (nº de plantas sobre rasante), y altura, autorizadas en cada uno de las parcelas correspondientes. La medición de dichos parámetros se realizará siguiendo los criterios de cómputo establecidos al respecto en el art. 17 de las presentes Ordenanzas.

2. Nº máximo de viviendas

-EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA

Sin perjuicio de los condicionamientos resultantes de las diferentes actuaciones previstas en el Plan, así como de aquellos derivados del cumplimiento, entre otros, de las condiciones de habitabilidad establecidos en las presentes ordenanzas, el número máximo de viviendas permitido en cada parcela en plantas altas (es decir, con excepción de las situadas en su caso en la planta baja y bajo cubierta) será el resultado de la aplicación de la siguientes regla: la superficie media del total de las viviendas construidas deberá ser como mínimo de 45 m² útiles, descontando la superficie destinada a vuelos y terrazas exteriores y los espacios destinados a vivienda situados en planta bajo cubierta o en la planta baja

- SUBDIVISIONES Y SEGREGACIONES DE VIVIENDAS

En caso de subdivisiones o segregaciones de viviendas en edificios existentes, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Con carácter general el promedio o superficie media del total de viviendas resultantes de la intervención de segregación será, como mínimo, de 50 m² útiles, descontando la superficie destinada a vuelos y terrazas exteriores y los espacios destinados a vivienda situados en planta bajo cubierta o en la planta baja.

b) Como excepción, en aquellos casos en los que se realicen intervenciones de reforma integral de edificios completos destinados a viviendas, o cuando la reforma lleve aparejada la reorganización de las dotaciones y servicios generales del edificio y/o se garantice la accesibilidad a todas las plantas mediante ascensores, se permitirá la segregación de viviendas si el promedio o superficie media de las resultantes de la intervención de segregación es superior a 45 m² útiles, computados de la misma manera que en el apartado anterior. Para ello los elementos comunes resultantes deberán cumplir las mismas condiciones que las edificaciones de nueva planta en cuanto a normas vigentes de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

c) No se admitirán en ningún caso intervenciones constructivas con segregación de viviendas que sean incompatibles con la calificación y el régimen de protección del edificio, sus valores arquitectónicos y ambientales o con sus discordancias.



- En cualquier caso, el citado máximo no será de aplicación cuando resulte inferior al nº de viviendas existentes en cada unidad a la entrada en vigor del plan (siempre y cuando esta reducción no sea el resultado de una disminución del aprovechamiento prevista por el propio plan especial).

Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.

1. En aplicación de lo establecido en la vigente legislación urbanística, se constituyen como "Suelo Urbano No Consolidado" exclusivamente aquellos suelos pertenecientes a las parcelas a las que el plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente en dicha parcela ("actuaciones de dotación").

No obstante lo anterior, en tanto en cuanto no se intervenga en las mismas materializando dicho incremento, los citados suelos mantendrán la consideración de suelo urbano consolidado.

2. El resto de los suelos objeto del presente P.E.R.U. se consideran en consecuencia adscritos a la categoría de "Suelo Urbano Consolidado".
3. La asignación a la propiedad de la edificabilidad urbanística correspondiente a los distintos ámbitos de actuación pertenecientes a las dos citadas categorías de suelo urbano se ajustará a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

Artículo 8. Intervención urbanística.

1. El régimen de intervención urbanística en el ámbito del P.E.R.U. se acomodará en cualquier caso a lo establecido en la vigente legislación, tanto urbanística como sectorial, incluidos los Reglamentos que las desarrollan.
2. Estudios de Detalle:
Con independencia de los Estudios de Detalle cuya formulación se encuentra expresamente prevista en el presente Plan Especial, se podrán formular otros con cualquiera de las finalidades contempladas en la legislación anteriormente citada.

Asimismo, siempre que la problemática de un determinado ámbito o entorno lo justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Estudio de Detalle previo a la concesión de las correspondientes licencias, al objeto de contrastar de forma más rigurosa los criterios de intervención en dicho ámbito.

Artículo 9. Actuación urbanística.

1. La actuación urbanística en el ámbito del P.E.R.U., establecida entre otros en el plano "II.5. Condiciones de Actuación Urbanística", resulta estructurada de la siguiente forma:

- ACTUACIONES AISLADAS.
- ACTUACIONES DE DOTACION.
- ACTUACIONES AISLADAS Y/O DE DOTACION

□ Actuaciones Aisladas:

Son *actuaciones aisladas* (A.A.) todos aquellos ámbitos y/o parcelas existentes dentro del área en los que concurren las circunstancias que para su definición como tales establece al respecto la vigente legislación urbanística. Sin perjuicio de los "proyectos o documentos de gestión" que en su caso pudieran resultar necesarios, su desarrollo requerirá la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización".

□ Actuaciones de Dotación:

Son *actuaciones de dotación* (A.D.) las previstas en aquellos ámbitos y/o parcelas existentes, cuya ejecución conlleva su pertenencia al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Sin perjuicio de los "proyectos o documentos de gestión" que en su caso pudieran resultar necesarios, su desarrollo requerirá asimismo la aprobación de un Proyecto de



Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización", si así se estableciera en el presente P.E.R.U..

□ Actuaciones Aisladas y/o de Dotación:

Se definen como *actuaciones aisladas y/o de dotación* (A.A.D) aquellas unidades edificatorias en las que el Plan contempla, entre sus distintas opciones de intervención constructiva, al menos una que implica un incremento de la edificabilidad ponderada de la citada unidad. La concreta definición de la actuación urbanística en ellas -aislada o de dotación- resulta remitida al momento de solicitud de la obligada licencia de edificación, quedando definidas hasta ese momento en el Plan como actuaciones aisladas y/o de dotación.

Artículo 10. Ejecución de la urbanización.

1. Las obras de urbanización previstas en el P.E.R.U. se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:

- Proyectos de urbanización, cuyo objeto y finalidad se ajusten a los así previstos en la vigente legislación urbanística.
- Proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones, que teniendo por objeto desarrollar la urbanización de un determinado ámbito de ejecución de suelo público, no resulten en atención a su contenido asimilables a los "proyectos de urbanización".
- Proyectos de obras complementarias a la edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.

2. Sin perjuicio de la posibilidad de formulación de un Proyecto de Urbanización único para la totalidad del ámbito objeto del Plan Especial, se podrá actuar asimismo mediante la formulación de distintos proyectos de obras de urbanización de ámbitos inferiores a aquél, en cuyo caso, el Ayuntamiento, deberá asegurar mediante el correspondiente plan, proyecto, o documento técnico, tanto el tratamiento coherente y armónico de la totalidad del espacio público del área como la funcionalidad de las infraestructuras de servicio proyectadas.

3. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización en sus diferentes modalidades, podrán reajustar justificadamente la configuración, alineaciones, y, rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, todo ello en los términos previstos en la vigente legislación urbanística. Dicha afección no será extensible en todo caso a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables ni tampoco podrá dar lugar a la apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

En cualquier caso, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el P.E.R.U. tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes

Art. 11. Proyectos de adecuación del ambiente urbano.

1. Con objeto de hacer posible la mejora ambiental del área objeto de este Plan el Ayuntamiento podrá redactar proyectos de adecuación del ambiente urbano.

2. Este tipo de proyectos tendrá por finalidad la adecuación del espacio urbano, incluido el correspondiente a los patios interiores de manzana, en ámbitos que por sus características homogéneas o particulares así lo requieran.

Podrán extender sus determinaciones al tratamiento de las fachadas y elementos exteriores de la edificación que los configuran.



Tendrán el contenido de un proyecto de urbanización o de obras ordinarias, en función del alcance de las intervenciones sobre el espacio urbano y, en su caso, el contenido de un proyecto de edificación en función de las intervenciones sobre fachadas y elementos exteriores de la edificación. Así entre otras cuestiones, podrán estudiar las siguientes:

- a) Tratamiento del viario y del espacio libre público o privado (alumbrado, mobiliario, señalización, etc.)
- b) Adecuación ambiental del espacio, incluyendo en su caso ajardinamiento y tratamiento de vegetación.
- c) Tratamiento exterior de la edificación, incluyendo de este apartado tanto fachadas principales y secundarias, medianeras, cubiertas, terrazas al interior de patios de manzana, cierres de parcela, separación de propiedades, etc. (materiales, colores, texturas, elementos singulares –contraventanas, toldos, etc-. También podrán en su caso establecer pautas para la recomposición o readecuación de las fachadas (huecos; aleros; antepechos, etc).

Los citados proyectos podrán proceder a reajustar las rasantes tanto de la urbanización como de los patios de manzana, sin que de ello se derive una modificación de los contenidos del Plan Especial.

3. Una vez aprobado un proyecto de adecuación de un espacio urbano o de un patio de manzana, y con independencia de si contempla o no intervenciones de adecuación urbanística o ambiental de los edificios que lo configuran, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la ejecución de las acciones necesarias en orden a esa adecuación mediante la emisión de las correspondientes órdenes de ejecución. En aquellos casos en que las obras excedan de los deberes de la propiedad de acuerdo con lo previsto en la vigente legislación urbanística, el Ayuntamiento deberá asumir los compromisos económicos pertinentes.

4. El presente Plan Especial establece una propuesta no cerrada de ámbitos de reforma y diseño unitario en los que se tramitará un proyecto de adecuación del ambiente urbano. No obstante lo anterior, dichos ámbitos podrán ser objeto de subdivisión en dos o más subámbitos independientes (cada uno con su correspondiente proyecto), siempre y cuando el Ayuntamiento justificadamente así lo entienda.

La redacción del correspondiente Proyecto de Adecuación del Ambiente Urbano se efectuará por iniciativa municipal. Sin perjuicio de ello los propietarios afectados por un ámbito de éstas características podrán asumir también la redacción del citado proyecto.

La tramitación y aprobación del mismo seguirá el procedimiento previsto para los proyectos de urbanización en la vigente legislación urbanística.

Artículo 12. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. La ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Especial estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación -urbanística y sectorial- como en el presente proyecto. En todo caso su desarrollo se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento "F. Programa de Actuación" del mismo.
2. En particular, la totalidad de las parcelas del área afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y transición definidas en la Ley 22/08, de 28 de julio, de Costas (veáanse planos II.1 y II.3 del P.E.R.U.) se encuentran dentro de los supuestos contemplados en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada ley (obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88 situadas en zona de dominio público o de servidumbre). En este sentido, las actuaciones previstas por el P.E.R.U. en dichas parcelas responden a los criterios contenidos en la citada legislación, si bien quedarán remitidas a todos los efectos a lo establecido tanto en la ley de referencia, como en el Reglamento General para su desarrollo y ejecución recogido en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado parcialmente por Real Decreto 1112/92, de 18 de septiembre. Así, los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, debiendo los permitidos en esta zona contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del citado Real Decreto 1112/92.



Además de ello, se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley 22/88 de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y concordantes de su Reglamento.

Artículo 13. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

1. De acuerdo a la vigente legislación urbanística, se declaran expresamente "fuera de ordenación" aquellos edificios, construcciones y usos existentes cuyo mantenimiento resulta plenamente incompatible con las previsiones de ordenación contenidas en el presente proyecto, lo que exige el derribo programado de los elementos afectados en el plazo señalado para cada actuación en el Plan.

Dichos elementos son los recogidos en el plano "*II.4. Condiciones de Actuación Urbanística*", quedando sometidos al régimen de intervención establecido tanto en este proyecto como en la vigente legislación urbanística.



TITULO SEGUNDO **REGIMEN DE INTERVENCION EN LA EDIFICACION**

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 14. Condiciones generales de parcelación.

1. Se permite la agregación o segregación de las parcelas residenciales actualmente existentes en el área, ya sea ésta total o parcial, siempre y cuando las fincas resultantes respeten las invariantes propias del tejido urbano que caracteriza el primer ensanche del casco antiguo de Zarautz. En este sentido, los procesos de agregación y/o segregación parcelaria, salvo las excepciones expresamente recogidas en la correspondiente Ordenanza Particular, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Cada una de las parcelas residenciales deberá responder a una tipología de parcela entre medianeras, sensiblemente rectangular (con mayor fondo que fachada).
- La superficie de las parcelas resultantes de los procesos de agregación y/o segregación no podrá ser inferior a 100 m².
- Deberán contar con frente a vial no menor de 6 m. ni mayor de 17 m, a cumplimentar en cada una de sus fachadas (parcelas en esquina o a dos calles paralelas).

Se permite así mismo con carácter general la regularización de los lindes entre parcelas vecinas, siempre que las parcelas resultantes, cumplan las citadas condiciones.

2. Parcela mínima edificable:

Todas y cada una de las parcelas residenciales recogidas en el presente Plan Especial cumplen los requisitos mínimos dimensionales exigibles al objeto de su definición como parcelas mínimas edificables, ello con independencia de que previa o simultáneamente a su desarrollo edificatorio, dichas parcelas hayan de cumplimentar las condiciones para su reconocimiento como solar dispuestas en la vigente legislación urbanística.

2. Parcela mínima edificable:

Todas y cada una de las parcelas residenciales recogidas en el presente Plan Especial cumplen los requisitos mínimos dimensionales exigibles al objeto de su definición como parcelas mínimas edificables, ello con independencia de que previa o simultáneamente a su desarrollo edificatorio, dichas parcelas hayan de cumplimentar las condiciones para su reconocimiento como solar dispuestas en la vigente legislación urbanística.

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 15. Definición de conceptos.

1. A los efectos de una aplicación efectiva de las determinaciones del presente Plan Especial, en todo lo referido a la definición de los parámetros que afectan a los distintos solares y edificaciones que conforman el área, siempre y cuando no entre en contradicción con lo establecido en el presente documento, se estará a lo establecido respectivamente en los artículos 7.1.02 y 7.1.03 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUZ.

Artículo 16 Alturas y perfiles de la edificación.

1) Perfil y altura de la edificación:

a). El **perfil de edificación** correspondiente a cada parcela del Plan queda recogido en el plano *II.3. Alineaciones, y rasantes. Perfiles*, siendo representado mediante la simbología ss+PB+III+BC, expresión que viene a señalar el número total de plantas autorizadas sobre la rasante (semisótano en caso de existir éste, planta baja, nº de plantas altas excluida la bajo cubierta, y por último, en su caso, planta bajocubierta computable a los efectos de la determinación del citado perfil edificatorio).



A los efectos anteriores, las plantas bajocubierta resultarán computables (en lo referido a perfil) siempre que presenten una altura de fachada superior a 0,6 m. en más del 50% del perímetro conformado por aquellas fachadas desde las que arrancan los faldones de cubierta. En todos los casos (y en particular en las parcelas con frente a dos o más calles) el perfil resultante para toda la parcela, que tomará como referencia la fachada al espacio o vial público situado al nivel o rasante inferior expresará la suma de todas aquellas plantas sobre rasante definidas como tales de acuerdo a lo establecido en este epígrafe.

- b) Por debajo de dicho perfil, se consolidan las construcciones bajo rasante existentes en las distintas parcelas residenciales o de equipamiento. En cualquier caso se autorizará con carácter general la construcción como máximo de dos plantas de sótano, que podrán destinarse a garaje, salvo determinación al contrario contenida en la correspondiente O.P.
- c) El perfil establecido para cada parcela se entenderá que tiene carácter máximo, prevaleciendo no obstante (en caso de contradicción) el grafiado en sección, en su caso, respecto del expresado alfanuméricamente.
- d) A los efectos del presente Plan Especial, la **altura máxima de la edificación** correspondiente a cada parcela será la resultante de trasladar, para cada perfil, la establecida en la O.P. de las distintas manzanas. Se medirá en la fachada más desfavorable, tomando como referencia inferior la rasante en el punto medio correspondiente a dicha fachada, y como superior el punto de intersección de la cara inferior del plano de cubierta, o en su caso del forjado de la última planta, con la cara exterior de la misma fachada.

En el caso de que la parcela tenga dos edificaciones separadas por el patio de manzana, cada una de ellas con fachada a una calle, la medición se realizará de forma independiente para cada una de las edificaciones desde la calle correspondiente. Así mismo, si la edificación a efectos formales debe quedar subdividida en varias, cada una de las resultantes se medirá como si fuera una parcela independiente.

En aquellos edificios sometidos a protección la altura de la edificación lógicamente habrá de permanecer inalterada, ello con las excepciones derivadas de la eliminación, en su caso, de posibles añaldidos dedradantes que pudieran existir.

- e) En cualquier caso la consolidación de la altura de un edificio no conlleva necesariamente la consolidación de su altura actual de cumbre o punto más alto de su cubierta, el cual deberá ser el resultado de su adecuación a las condiciones de pendiente máxima establecidas en las ordenanzas de este P.E.R.U..

2) Alturas libres mínimas y máximas de la edificación:

- a) A los efectos exclusivamente de intervención en la edificación no protegida se deberán respetar las siguientes limitaciones:

- la **altura máxima emergente** en fachada principal de las plantas bajas (contada desde la rasante del terreno urbanizado hasta la cara superior del forjado de techo de dicha planta) será la establecida en las Ordenanzas Particulares (se medirá en el mismo punto o puntos de la parcela adoptados para la medición de la altura máxima de la edificación). Por su parte, la altura libre estructural correspondiente a esas mismas plantas no será en ningún caso inferior a 2,7m.
- Las plantas altas tendrán una altura libre estructural no inferior a 2,6 m.
- A los efectos del presente Plan Especial, el cómputo de las **altura libre estructural** tomará como referencia inferior la cara superior del forjado de piso, siendo la referencia superior el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la planta en cuestión.
- En el caso particular de las plantas bajo-cubierta, la altura de fachada se medirá tomando como referencia superior el punto de encuentro de la cara inferior del plano de cubierta con la línea exterior de la fachada correspondiente y como inferior el nivel acabado del forjado de suelo de dicha planta. Dicha altura no superará en ningún caso los 2,2 m.



- b) Por su parte en aquellas intervenciones en la edificación protegida que impliquen una modificación de las cotas de forjado, las alturas libres correspondientes se ajustarán a los criterios establecidos en el epígrafe anterior.
- c) Los locales con la altura libre derivada de la aplicación de alguna de las determinaciones de carácter obligatorio contenidas en el presente apartado, podrán ser destinados a los usos principales y compatibles posibilitados para cada subzona o parcela, en las condiciones establecidas en el art.5.1 del presente documento. Ello siempre y cuando la altura medida entre los acabados del pavimento y del techo (o en su caso del falso techo), no impida por razones técnicas, funcionales, de habitabilidad o de seguridad, la adecuada utilización del espacio resultante.
- En las plantas de sótano se estará a lo establecido al respecto en el P.G.O.U.Z.

Artículo 17. Alineaciones, divisorias de alturas, y rasantes de la edificación.

1. Las alineaciones de la edificación (máximas y obligatorias) correspondientes a cada parcela del área son las grafadas en el plano *II.3. Alineaciones y rasantes. Perfiles*.
2. Excepcionalmente, cuando hubiese sido establecida como obligatoria por parte del P.E. una alineación sobre una fachada sometida a algún tipo de servidumbre exterior que impidiese resolver aquella de forma adecuada (apertura de huecos o ventanas, etc.), dicha alineación pasará a entenderse automáticamente como máxima sin necesidad de modificación del Plan Especial.
3. A los efectos de la aplicación de las determinaciones de este Plan se define como línea divisoria de alturas (máxima y obligatoria) dentro de una parcela edificable a aquella línea o contorno que delimita recintos con distinto perfil edificatorio sobre rasante.
4. En las áreas ya urbanizadas se mantienen los niveles y rasantes actuales de apoyo de las edificaciones, si bien en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.
5. En los ámbitos objeto de nueva urbanización, los proyectos de urbanización precisarán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en la documentación gráfica del Plan.

CAPITULO 3: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA- ENSANCHE.

Artículo 18. Condiciones generales de aplicación.

1. Las determinaciones y criterios expuestos en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de intervención edificatoria:
 - a) cuando se trate de sustituir edificaciones ya existentes, o construir una nueva sobre un solar o parcela vacante, salvo que se trate de una actuación singular destinada a la construcción de un equipamiento comunitario, en cuyo caso sería de aplicación lo establecido en el art. 27 de las presentes O.G.
 - b) cuando se trate de reformar edificaciones ya existentes, siempre que el tipo de obras o la entidad cuantitativa y económica de las mismas exija la recomposición de sus fachadas y en general de su configuración exterior. No obstante, lo anterior no será de aplicación en todo aquello que contradiga o impida la protección y rehabilitación de los edificios y/o elementos de interés protegidos por el P.E.R.U. en atención a sus valores arquitectónicos, históricos, y culturales.
2. El tratamiento específico de cualquier intervención constructiva (compositivo, de materiales, etc.) deberá ser el apropiado para garantizar su correcta integración en el entorno urbano, debiendo resultar acorde en cualquier caso con el característico de la edificación tradicional



del área, y en particular con el tratamiento constructivo o estético del edificio o entorno sobre el que actuar.

Artículo 19. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.

1. Cuando se trate de actuaciones de nueva planta o de reforma de edificios no protegidos, la configuración exterior de la edificación podrá responder bien a un criterio de identidad con la edificación característica del ensanche, bien a un criterio de interpretación contemporánea de ésta.
2. En el primero de los casos, dicha configuración exterior deberá seguir los esquemas compositivos y soluciones constructivas aplicadas tradicionalmente en el área de transición del casco antiguo de Zarautz, reproduciendo o reelaborando los mismos. Lo anterior exigirá que las soluciones de diseño referidas a elementos característicos, como balcones, aleros y elementos volados se realicen con veracidad constructiva.

Como caso particular, se establece que cuando un nuevo edificio sea colindante con otro protegido, no se permitirá en aquel la repetición idéntica de las características de éste, debiendo definirse en este supuesto con elementos armónicamente diferenciados, dentro de las soluciones posibilitadas en el entorno.

3. Cuando se opte por la segunda de las soluciones, la configuración exterior de la edificación se basará en una interpretación, desde criterios de diseño contemporáneos, de la edificación que caracteriza el área de transición del casco antiguo de Zarautz.

En cualquier caso, los esquemas compositivos respetarán los aspectos invariantes de la edificación característica de este área de Zarautz, como son la organización de la edificación con una o varias fachadas principales a la calle (representativa/s) y en su caso trasera al patio de manzana (más contenida); el predominio aunque bastante equilibrado del macizo sobre el vano en las fachadas –con composiciones regulares de huecos verticales e incluso excepcionalmente horizontales -, sin perjuicio de que éstas puedan volar en parte, a modo de miradores, respecto de la alineación de la parcela; la disposición de la última planta rematando la composición del edificio, muchas veces retranqueada en ático; la utilización de elementos ornamentales propios de la época, tales como recercos de huecos, alféizares, balaustradas, pináculos, a los que se añade en su caso el empleo del color, singularizando del conjunto determinados elementos, ya sea a través de materiales distintos, ya de colores diferentes.

Artículo 20. Fachadas.

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, incluidos patios de manzana y se deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el presente artículo con independencia de que la correspondiente fachada (principal, lateral o trasera), vierta a una calle o espacio público o a un patio interior o de manzana. En este último caso, las fachadas podrán ser más sencillas, sin por ello eludir su correcta definición compositiva y formal.

2. COMPOSICION GENERAL DE LAS FACHADAS: fachada/s principal/es y trasera/s

- a) Las fachadas se diseñarán de conformidad con los criterios de composición propios de las parcelas del ensanche del casco antiguo, y deberán quedar integradas volumétrica y compositivamente en el conjunto o manzana de edificios en el que se localice la edificación.

La/s fachada/s principal/es de carácter más distinguido y elaborado en cuanto a composición, se caracterizará por el predominio del macizo frente al vano aunque manteniendo un moderado equilibrio; la apertura de huecos mediante ritmos regulares de composición verticales y/o horizontales; la singularización de las plantas baja y última -bajocubierta o ático-, mediante tratamiento específico con elementos constructivos u ornamentales como impostas corridas, cambios de color y/o material, u otros recursos arquitectónicos (retranqueos, paños volados, etc.).



- b) Se situarán respetando la alineación máxima u obligatoria establecida en para cada edificación, debiendo responder en general (con las excepciones establecidas en el punto 8) a un tratamiento de paños de fachada planos, ya sean parcialmente volados o no sobre la línea de parcela, con un diseño basado en una ordenación regular de huecos rectangulares (la altura no siempre mayor que la anchura), dispuestos en general conforme a uno o varios ritmos de ejes verticales superpuestos.

Los zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de la línea fina de fachada más de 10 cm.

- c) En cuanto al ritmo de ejes verticales de composición, éste podrá ser variable, pero a la vez secuenciado. No se permiten composiciones de huecos rasgados, ocupando toda la altura del paño entre los forjados.
- d) Se autoriza la disposición de huecos en esquina, o próximos a éstas, siempre y cuando aquellos respondan a lo establecido en los puntos anteriores.
- e) Se prohíben expresamente los retranqueos de fachada con respecto a las alineaciones de la edificación, excepción hecha de los áticos expresamente autorizados por el Plan.
- f) Las medianeras vistas quedarán tratadas adecuadamente como paramentos exteriores vistos y serán resueltos formalmente como un único elemento (sin división aparente en distintas plantas). Se exceptúa la planta baja que podrá diferenciarse con la utilización de materiales distintos.

3. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS BAJAS: fachada/s principal/es y trasera/s

- a) La composición arquitectónica de la planta baja deberá ser acorde e integrada con la globalidad de la fachada y su entorno, debiendo contribuir al resultado final de la composición de ésta.
- b) La composición del paño de la planta baja deberá diferenciarse de la del resto del inmueble, conformando un basamento cuya altura coincidirá con la totalidad de la fachada de dicha planta baja. Se dispondrá un acabado homogéneo hasta la línea superior del forjado de piso de planta primera. Los paramentos mantendrán una adecuada proporción entre el macizo y el hueco, componiéndose en correcta relación formal y geométrica con los de las plantas altas. En ningún caso podrán ocupar toda la altura libre entre los forjados.
- c) En una de las fachadas principales habrá de disponerse obligatoriamente el acceso a las plantas superiores de la edificación.
- d) En ningún caso las puertas de los huecos de planta baja podrán invadir la vía pública al abrirse. En caso de que, por determinadas razones, las puertas de un local deban abrirse hacia el exterior, se retranqueará la ubicación de la puerta la profundidad necesaria para que, en la operación de abrirla, no se invada espacio público.

4. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS ALTAS: fachada/s principal/es y trasera/s

- a) Deberán diseñarse en concordancia con lo establecido en el apartado 2 del presente artículo.
- b) La anchura de los huecos no superará los 2,4 m, ni será inferior a 0,8 m; por su parte la altura de los mismos será común a todos los de una misma planta (mínimo 2,1 m).

5. COMPOSICION DE LAS FACHADAS (principales y trasera) EN PLANTAS BAJO CUBIERTA:

- a) Los espacios bajo cubierta deberán ser resueltos ya mediante un cerramiento de fachada situado sobre la alineación exterior obligatoria, o lo que es lo mismo, con un tratamiento similar al de las plantas altas inmediatamente anteriores, ya retranqueados en ático, ello de acuerdo a lo establecido en cada caso en la documentación gráfica del Plan. Esta planta deberá componerse como remate superior de la edificación.



Se autoriza en ambos casos la disposición tanto de huecos cuadrados y rectangulares (en cuyo caso no podrán prolongarse por ningún motivo más allá del arranque del alero mediante soluciones que impliquen la ruptura de éste y/o los faldones de cubierta), como de huecos singulares.

- b). En los edificios con retranqueos en ático, el plano de fachada hasta la citada planta quedará rematado por el antepecho de la terraza resultante que deberá resolverse de acuerdo a las soluciones tradicionales, como barandilla forjada, balaustradas, antepecho de fábrica en prolongación con el cierre de fachada y moldura y cornisa de remate.

6. ACABADO DE LAS FACHADAS:

- a) El tratamiento de los materiales será unitario en la globalidad de la fachada, con las excepciones siguientes:

- El referido a la planta baja y bajo cubierta, que siempre por razones compositivas, podrá diferenciarse del de las plantas altas.
- El referido a remates, impostas, recercos, entramados y otros elementos estructurales y ornamentales.

- b) Las fábricas se terminarán raseadas, enfoscadas o revocadas, con excepción de las de sillería o placas de piedra regulares, y de los elementos representativos (dinteles, mochetas, esquineros, etc.).

Se utilizarán preferentemente tanto materiales pétreos, prioritariamente procedentes del entorno inmediato (como areniscas y puntualmente calizas), como revestimientos lisos mediante revocos coloreados o pintados.

En elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares, además de los tradicionales en el ámbito, se admitirán asimismo el hormigón visto (ejecutado de forma cuidadosa) y/o perfiles metálicos vistos.

- c) Se prohíbe la utilización de materiales cerámicos, marmóreos u otros no concordantes con los tradicionales del ámbito, considerándose en particular no autorizables los siguientes:

- Materiales pétreos pulidos.
- Imitación de materiales pétreos.
- Ladrillo caravista.
- Mortero monocapa con árido visto
- Plaquetas cerámicas (en plantas altas).
- Hormigones vistos.
- Paneles prefabricados y paneles multicapa (con acabados exteriores en chapa metálica , plástica, cerámica...).
- Chapas metálicas plegadas, incluidas las que forman parte de carpinterías exteriores (puertas de garaje, etc.)
- Plásticos y placas de fibrocemento.
- Vidrios reflectantes.
- Pinturas fosforescentes o de colores estridentes.
- Elementos prefabricados de grandes dimensiones y/o fuera de escala.

7. REMATES DE CUBIERTA (aleros, etc.).

- a) Las fachadas deberán rematarse con aleros, ajustados en todo caso a una solución constructiva y formal acorde con la configuración del edificio, la composición general de fachada y las características del entorno edificado. En el caso de coincidir con la prolongación del paño de cubierta, la altura máxima de su frente no será mayor de 17 cms.

- b) El vuelo máximo de cualquiera de estas soluciones será de 0.80 m. Por su parte el vuelo mínimo en todos los casos será 0,5 m.



En particular, en las edificaciones que se resuelven con medianera vista, la cubierta deberá obligatoriamente volar lateralmente respecto de ésta en cuyo caso la anchura de paño de cubierta que ha de quedar volada podrá reducirse hasta los 0,3 m.

En los edificios protegidos se mantendrán las características formales y dimensionales originarias de los aleros existentes.

- c) Los aleros deberán extenderse sin interrupción alguna a lo largo de toda la fachada o fachadas del edificio.

8. BALCONES VOLADOS.

- a) Podrán disponerse balcones individuales o combinados volados en las plantas altas (excluida la bajocubierta) correspondientes a las fachada/s principal/es y trasera/s de aquellas edificaciones que dan frente a plazas, espacios libres, patios de manzana, y calles de anchura mayor o igual a 4 m, debiendo cumplir además lo siguiente:

- el vuelo máximo será de 50 cm sobre el paramento de fachada, siendo el canto de la repisa no será superior a 17 cm.

- se deberán situar siempre a partir de la primera planta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe al menos a 3 m. sobre la rasante de la vía pública o suelo libre urbanizado.

- el balcón, en todos los casos, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el del hueco al que sirva.

- para la formación del voladizo (que no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado del piso), se admitirán soluciones con elementos de madera, piedra, hormigón y piedra artificial.

- los balcones se podrán cerrar con antepechos de fábrica, o elementos metálicos o de hormigón, siempre de altura mínima 1,00 m. (podrá adoptarse como antepecho alguno de los modelos existentes en los edificios históricos del área, sin que sean autorizados los discordantes con el orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios). Los herrajes se pintarán en tonos neutros u oscuros, preferentemente en negro. La pletina de remate superior podrá ser revestida de un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón.

9. CARPINTERIA

- a) Las carpinterías de los huecos serán preferentemente de madera, admitiéndose según sus características de diseño y forma carpinterías metálicas o plásticas, en todo caso de colores oscuros.

- b) En cualquier caso, sus escuadrías y particiones se asemejarán a las tradicionales del entorno, debiendo ser terminadas en tonos oscuros, acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma. No se admiten tonos llamativos, brillantes o crudos, ni los acabados anodizados, reflectantes o similares.

10. MIRADORES

- a) En la/s fachada/s principal/es se permite exclusivamente la disposición de miradores de fábrica, correspondientes al vuelo o pliegue parcial del plano de la fachada. Sobre ellos se dispondrán las carpinterías que en ningún caso ocuparán la totalidad del elemento volado. El vuelo máximo será de 40 cm. sobre el paramento de fachada y podrá realizarse en escuadra o formando chaflán.

Estos miradores se podrán a su vez combinar con los balcones volados, componiendo grupos de acuerdo a un ritmo previo establecido.



Los miradores deberán interrumpirse en la penúltima planta y quedarán rematados, pudiendo formar balcones con el correspondiente antepecho y salida desde la última planta o la bajo cubierta. En ningún caso podrán rematarse contra el alero de la cubierta de la edificación.

- b) En el resto de fachadas, se permitirán además galerías cerradas no voladas componiendo la totalidad de cada uno de los paños de fachada correspondientes.

11. PERSIANAS

- a) Se dispondrán persianas siguiendo los modelos tradicionales en las parcelas de ensanche del casco antiguo, es decir, plegables de tipo librillo, con o sin lamas, de madera pintada o barnizada en tonos preferentemente oscuros.
- b) Se podrán autorizar así mismo paneles correderos opacos o en celosía, e incluso persianas enrollables de madera con la caja al interior.
- c) En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente, de modo que la totalidad de los elementos propios de la instalación se sitúen por el interior de la línea de fachada.

12. BAJANTES DE PLUVIALES

- a) Se dispondrán verticalmente y sin quiebros en todo su desarrollo, preferentemente rehundidas respecto al plano de fachada.
- b) Las conducciones vistas preferentemente serán de fundición en la altura de la planta baja y, en el resto metálicas, en zinc, cobre, fundición o chapa esmaltada pintada del mismo color que la fachada. Se prohíben las bajantes de PVC.

Artículo 21. Cubiertas.

1. La cubierta de la edificación principal se configurará en cada parcela a partir de su altura máxima siguiendo las determinaciones establecidas en las presentes ordenanzas. Se deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el presente artículo con independencia de que la correspondiente cubierta o faldón, vierta a una calle o espacio público o a un patio interior o de manzana.
2. Quedan prohibidas las soluciones que planteen la ruptura de los faldones de cubierta o la materialización de terrazas enclaustradas en los mismos.
3. Cuando se trate de ejecutar una nueva cubierta, su perfil quedará limitado por una pendiente mínima del 25% y máxima del 35 %. A la hora de configuración de la misma, deberá tenerse en cuenta la forma de la cubierta de los edificios contiguos en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene, evitando y/o minimizando las pequeñas diferencias o distorsiones que pudieran derivarse de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza. En ningún caso la altura libre máxima de la bajo cubierta medida en la vertical de la cumbre podrá superar los 4 m.
4. Se prohíbe la ejecución de buhardillas o cubiertas amansardadas en la totalidad del ámbito del Plan.
5. Los espacios habitables correspondientes a la planta bajocubierta deberán quedar integrados en el interior de los planos que conforman los faldones de la misma, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada. Por consiguiente, encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los conductos de humos o ventilación, con un retranqueo mínimo de 2 m desde el plano de fachada, las antenas audiovisuales (que deberán ser colectivas), y los pararrayos.
6. Los huecos o aberturas suplementarias para la iluminación y ventilación de los espacios habitables en la planta bajo cubierta se resolverán incorporados al plano inclinado de la



misma, sin sobresalir del mismo ni, por el contrario, formar entrantes o volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas. Irán ubicados preferentemente según los ejes de modulación de los huecos de fachada.

7. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas curvas o mixtas en su color natural o similares. Asimismo, serán del mismo material los elementos complementarios que se requieren, como remates y cumbreiras. Se prohíben la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos de cualquier tipo.
8. Las aguas pluviales se podrán recoger en canalones que preferentemente irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, serán de zinc, de cobre o metálicos pintados.
9. Se autoriza la disposición de sistemas de captación de energía solar en los faldones de cubierta siempre que resulten perfectamente integrados en éstos.
10. Las edificaciones de una planta situadas en los patios (interiores o de manzana), se resolverán en todo caso mediante cubiertas planas aterrazadas, accesibles, transitables y en su caso ajardinadas.

Artículo 22. Patios interiores.

1. Con el fin de lograr una adecuada ventilación e iluminación de las zonas de la vivienda destinadas a cocina, estancia y dormitorio, se autoriza la disposición de patios interiores de parcela y/o mancomunados, de acuerdo a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el epígrafe 6 del art.7.2.13 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUZ, cumpliendo además las siguientes condiciones:
 - En intervenciones de nueva planta o sustitución, si los patios separan dos propiedades distintas la distancia entre los paramentos deberá ser de al menos a 3 m.
 - En aquellos casos en los que el patio ya exista y no se remodele, podrán mantenerse las dimensiones actuales.
 - En la medida de lo posible, se harán coincidir los patios de las edificaciones colindantes en aras a conseguir una mayor dimensión de los mismos. En ningún caso se autorizará la apertura o conexión de dichos patios hacia los patios de manzana o el espacio público.
 - Los elementos constructivos que conforman los patios (fachadas, terrazas, cubiertas, huecos, separadores...) aunque pertenezcan a propiedades diferentes, deberán presentar un tratamiento ambiental unitario, adoptando para ello soluciones de características compositivas, constructivas y formales similares a las referidas para los paramentos exteriores de la edificación. Las instalaciones que se coloquen en o a través de ellos, deberán quedar correctamente integradas en el conjunto. Se prohíbe la disposición de balcones o elementos volados.

Artículo 23. Patios de manzana

1. Cada uno de los patios de manzana se tratará de forma homogénea, para lo que se redactará, en su caso, para la totalidad o parte de cada uno de ellos, según lo previsto en el propio Plan, el correspondiente Proyecto de Adecuación del ambiente urbano. Dicho proyecto, se ajustará a su vez a lo establecido en el art. 11 de las presentes ordenanzas, y tendrá como objetivos fundamentales entre otros los siguientes:
 - a) Tratamiento exterior de la edificación, incluyendo de este apartado tanto fachadas principales y secundarias, medianeras, cubiertas, terrazas al interior de patios de manzana, cierres de parcela, separación de propiedades, etc. (materiales, colores, texturas, elementos singulares -contraventanas, toldos, chimeneas, instalaciones, tendedores, etc.-). También podrán en su caso establecer pautas para la recomposición o readecuación de las fachadas (huecos; aleros; antepechos, etc). Todo ello cumplimentando lo establecido en los art. 18, 19, 20, 21, 25 y 26 del presente documento.



- b) Adecuación del espacio libre no edificado, incluyendo en su caso ajardinamiento y tratamiento de vegetación, siempre de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 24 del presente documento.
 - c) Definición formal de la edificación en planta baja, de acuerdo a las pautas establecidas en el plano *II.6 Criterios generales de urbanización y de adecuación de los patios de manzana*. Las cubiertas no correspondientes a terrazas de la edificación en planta primera, deberán presentar un tratamiento conjunto y homogéneo, utilizándose con preferencia soluciones ajardinadas transitables o no, pero en todo caso accesibles para su correcto mantenimiento.
2. Los citados proyectos deberán proceder a reajustar las rasantes y la altura de las edificaciones en planta baja de los patios de manzana, sin que de ello se derive una modificación de los contenidos del Plan Especial.
 3. En tanto en cuanto no se redacten los proyectos de adecuación antes señalados, las intervenciones que se realicen en el interior de los patios de manzana, además de adecuarse a las condiciones de forma y volumen establecidas en el Plan deberán buscar en la medida de lo posible la concordancia con el entorno, utilizando soluciones que posibiliten la obtención de los objetivos establecidos en el presente proyecto, y que en todo caso deberán ser consensuadas con el Ayuntamiento.
 4. Las edificaciones y elementos constructivos que configuran y/u ocupan los patios de manzana, se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro.

Artículo 24. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

1. Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a usos de accesos, jardines, huerta, áreas de estancia y expansión, privativos de los edificios que ocupan las mismas. Se prohíbe en todo caso la ocupación de este espacio por cualquier tipo de construcción o instalación sobre rasante.
2. Aquellos espacios sometidos a algún tipo de servidumbre de uso público se dedicarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin restricciones de ningún tipo.
3. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias.
4. Será obligatoria la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, con arreglo a lo establecido en las presentes Ordenanzas. Serán preferentemente de mampostería o lajas de piedra, y en su defecto se ejecutarán mediante soluciones que permitan su posterior revoco o su revestimiento con aplacado de piedra natural. También podrán disponerse soluciones mixtas a base de un murete y verja de hierro forjado o metálica ornamental, pudiendo trasdosarse con seto o vegetación. En todo caso no se admitirán materiales, colores o acabados que desentonen con los característicos en las parcelas de ensanche del casco antiguo.

Artículo 25. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos, y otros elementos.

1. Marquesinas: quedan expresamente prohibidas en la totalidad del ámbito, salvo en edificios singulares.
2. Toldos: a partir de la planta primera todos los toldos serán de igual diseño y color, debiendo colocarse de forma simultánea en los huecos correspondientes a todas las viviendas de cada fachada, según composición autorizada por el ayuntamiento. Los toldos deberán encajarse en la estructura de huecos del edificio donde se sitúan, autorizándose un vuelo máximo de 2,30 m desde la alineación de la fachada.

Los toldos de las plantas bajas comerciales tendrán un vuelo máximo de 3m desde la alineación de la fachada, retranqueándose al menos 50cm del bordillo de la acera. La altura máxima será la de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja y la altura mínima será de 2,50 m en cualquier punto. Sólo podrán situarse a menor altura y con un



saliente máximo de 0,20 m desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos. No se permite el cierre de los laterales mediante toldos ni otros materiales.

3. Se admiten rótulos sobre la vía pública en planta baja, de acuerdo a lo siguiente:

a) Encajados bajo el dintel del hueco de la fachada y remetidos respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

No podrán tener una anchura superior a 30 cms, pudiendo ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el aluminio visto.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabadas en bajo relieve, u otras soluciones acordes con el entorno.

b) En placas adosadas a muros de fachada.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5 cms. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente los materiales plásticos y el aluminio visto.

c) Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que quedan contenidos dentro de los vuelos de la planta primera, instalados a partir de una altura mínima de 2,50m al suelo. Deberán ser actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias) y los de titularidad privada de reconocido cometido social. Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.

4. En una misma edificación los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.

5. No se admiten vitrinas por el exterior de la fachada, ni rótulos que no se sitúen en las plantas permitidas.

6. Se prohíben terminantemente los rótulos y anuncios luminosos formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior. Se exceptúan los comprendidos en el apartado 3c) del presente artículo.

Artículo 26. Elementos de comunicación vertical.

1. Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, la habitabilidad, y/o la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.

2. De forma suficientemente justificada de acuerdo con la legislación en materia de accesibilidad e incendios, aquellas parcelas que cuenten con un frente de fachada inferior a 6 m. y sus colindantes podrán compartir elementos de comunicación vertical (ascensores y caja de



escaleras) coordinándose a tal efecto los correspondientes proyectos independientes. No obstante, cada edificación deberá singularizarse en su propia parcela, disponiéndose en la correspondiente medianera los pasos estrictamente necesarios para la solución conjunta.

3. La solución constructiva a adoptar en la disposición de ascensores deberá permitir que las instalaciones del mismo, incluida la sala de máquinas, queden inscritas dentro del volumen edificado, no autorizándose con carácter general que sobresalga el casetón más de 50 cms. del faldón de cubierta. Sólo en el caso de necesidad de dotar de esta instalación a viviendas ya existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento, y siempre de forma excepcional, se podrá superar la citada dimensión siempre y cuando se justifique adecuadamente la imposibilidad técnica de asumirla. En este caso deberá ejecutarse la solución entre las posibles que en mayor medida quede integrada en el volumen de la edificación y que en ningún caso suponga una distorsión en el entorno (público o privado) de la misma.
4. Aquellas parcelas que en sus actuales condiciones, por razones dimensionales o estructurales justificadamente explicitadas, no pudieran disponer de ascensor al interior de la edificación, podrán -siempre y cuando su fondo de parcela vierta a un patio de manzana y su alineación de fachada trasera esté definida como máxima-, ampliar con carácter general el citado fondo en 1,5 m sobre dicha alineación máxima, al objeto de hacer posible la existencia del referido ascensor, el cual se situará en la trasera de la parcela hacia el patio de manzana, de acuerdo además a las siguientes condiciones:
 - El ascensor en ningún caso podrá manifestarse hacia el exterior (volumetría, materiales...) de forma que la nueva fachada y la envolvente resultante deberá adecuarse a las presentes ordenanzas. Se pondrá especial cuidado en la solución adoptada en el remate de la cubierta de la edificación.
 - La amplitud del patio de manzana y las características geométricas de la edificación y sus colindantes deberán ser tales que la ampliación del fondo edificado no suponga una merma en la habitabilidad de las mismas, ni una modificación substancial respecto a las condiciones previas en cuanto a la adaptación volumétrica de la edificación con las de su entorno.

CAPITULO 4: CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO, COMPOSICIÓN Y ACABADO GENERAL REFERIDOS A LA EDIFICACIÓN SINGULAR DE NUEVA PLANTA DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 27. Criterios generales.

1. La composición de estos edificios se adecuará, como criterio general, a su caracterización funcional, pudiendo en caso de relevantes usos públicos, expresar su significado distinguiéndose del tejido residencial.

Su formalización arquitectónica responderá a criterios contemporáneos, si bien desde planteamientos proyectuales de integración y respeto al contexto edificado histórico y al paisaje natural. En este sentido, se deberá tener siempre presente las condiciones del entorno edificado histórico, en lo referido a modulación de las fachadas, alturas, elementos exteriores, etc., a efectos de su correcta integración paisajística en el tejido urbano ya construido.

2. Siempre que la intervención quede suficientemente justificada, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar los siguientes acabados:
 - Hormigón visto en fachadas.
 - Paneles prefabricados, con acabados exteriores en chapa esmaltada, aplacados de madera o aglomerados de madera, hormigón u otros acabados cerámicos, metálicos, o plásticos.



3. La carpintería tendrá libre disposición constructiva, admitiéndose además de los materiales contemplados para las parcelas residenciales, acabados en materiales nobles, como bronce y cobre, así como acero inoxidable mate.

Por su parte los sistemas de oscurecimiento serán libres, en consonancia con la caracterización del edificio.

4. Como materiales de cubrición en cubiertas inclinadas, además de los autorizados para las parcelas residenciales se permitirá la utilización de placas de cobre, zinc, o de metal lacado.

CAPITULO 5: CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD y HABITABILIDAD EN LA EDIFICACION.

Artículo 28. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

1. Todas las edificaciones que se realicen al amparo del presente Plan Especial cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, así como por los CTE vigentes.
2. PROTECCION DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS: Siempre que puedan representar peligro de caída para las personas, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 29. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, y obras conducentes a tal estado.

1. Cualquier tipo de actuación en un edificio residencial cumplimentará los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa vigente.
2. En particular, serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en la vigente legislación en la materia, y en particular las establecidas en cuanto a calidad e higiene en el Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUZ..
3. No obstante lo anterior, no serán aplicables a los inmuebles residenciales "protegidos" aquellas especificaciones contenidas en materia de habitabilidad que hagan imposible el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación o protección del patrimonio edificado.

CAPITULO 6: CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO EDIFICADO CATALOGADO.

Artículo 30. Régimen general de protección de los edificios y elementos catalogados.

1. Los bienes y elementos que resultan protegidos por el presente Plan Especial se corresponden con los recogidos en el área por el vigente PGOUZ bajo la categoría de "bienes inmuebles de interés local, categoría 2" (inmuebles de Gipuzkoa kalea nº 24, 26, 28, y 30; y Muro del antiguo Palacio Mancisidor junto al polideportivo del colegio Antoniano, en Nafarroa kalea s/n), siendo su régimen de protección el establecido en el art. 10.3.08 de las Normas Urbanísticas del citado documento.

Dichos elementos no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

En particular, a los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de dichas edificaciones se estará a lo establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la mencionada *Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*, como en el *Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos*.



2. Con relación a los inmuebles catalogados, el propietario o promotor afectado, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

Tanto la consulta como el posterior proyecto de edificación u obra correspondientes serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos conforme a lo dispuesto en el art. 33 de la *Ley 7/1990, de 3 de Julio, del Patrimonio Cultural Vasco*. Igualmente, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en el resto de bienes y elementos protegidos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades al objeto de determinar la oportunidad y viabilidad de las mismas.

Los citados organismos, o en su caso el Ayuntamiento, podrán imponer restricciones o regulaciones de edificación y uso singularizadas, u ordenar, dentro de los límites establecidos en la vigente legislación urbanística, la ejecución de obras determinadas en orden a proteger y valorar los aspectos o partes de interés de los elementos catalogados.

3. Las intervenciones proyectadas en el ámbito de intervención del presente Plan Especial que resulten afectadas por el *DECRETO 14/2000, de 25 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago*, se ajustarán a los requisitos y condiciones establecidos en el dicho Decreto.



TITULO TERCERO

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

CAPITULO 1: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 31. Ambito y régimen de las intervenciones urbanizadoras.

1. Las distintas actuaciones urbanizadoras promoverán el carácter y la estructura urbana singulares del ensanche del casco antiguo, y utilizarán con ese fin soluciones de diseño (mobiliario urbano, materiales, etc.) acordes con la singularidad ambiental del entorno, de acuerdo a lo establecido en las presentes ordenanzas.
2. No obstante lo anterior, en todos aquellos aspectos referidos a la urbanización no contemplados en las citadas ordenanzas, siempre y cuando no contradigan los objetivos del P.E.R.U., se estará a lo dispuesto en el Título 8 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.Z.

Artículo 32. Condiciones de accesibilidad.

1. Cualquier actuación sobre el espacio público resultante del plan habrá de atenerse a las prescripciones contenidas en el *DECRETO 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.*

Artículo 33. Referencias constructivas y de diseño en relación al espacio público.

1. Los proyectos de urbanización que pudieran llegar a formularse en desarrollo del presente Plan Especial deberán responder a criterios comunes de acuerdo a las tres "zonas o ambientes" establecidos en el ámbito del Plan Especial, esto es, el Área histórica con predominio de las "*Parcelas residenciales de vivienda colectiva- Asentamientos antiguos*"; el primer Ensanche, con predominio de las "*Parcelas residenciales de vivienda colectiva- Ensanche*"; y el Bulevard, que habrá de discurrir por la actual travesía de la N-634.

Así en cada una de las citadas áreas las soluciones empleadas en la adecuación y habilitación del espacio libre deberán potenciar el "carácter" del entorno edificado, componiendo junto con la edificación el paisaje urbano y coadyuvando a la lectura histórica del mismo. La estructura y pautas generales serán las definidas en el *Plano II.6. Criterios Generales de Urbanización y de Adecuación de los patios de manzana.*

En cada una de las áreas, los diferentes tipos de vías y espacios libres quedarán integrados entre sí, tanto en el diseño y ordenación del espacio, como mediante la utilización de materiales, elementos de ajardinamiento, protección, mobiliario y señalización concertados. Así mismo, los distintos proyectos, deberán reforzar e integrar los recorridos peatonales a través de todo el ámbito del área de ensanche y su entorno.

En el conjunto del ámbito, las soluciones de ajardinamiento y vegetación favorecerán la recuperación y puesta en valor de los ejemplares arbóreos y vegetación singular ahora presentes en el área, y la utilización de especies vegetales con escasas necesidades de riego y mantenimiento, predominantemente de ciclo no anual y autóctono.

Se preverá la instalación de contenedores soterrados, para la recogida selectiva de los distintos tipos de residuos sólidos urbanos que se producen en el área.

2. TRATAMIENTO SUPERFICIAL DEL ESPACIO PÚBLICO

Se optará preferentemente por las siguientes soluciones:

- a) En los "viales y calles" rodados, de coexistencia y peatonales se priorizarán las soluciones que favorezcan la accesibilidad urbanística, sin saltos de rasante entre las aceras y rodadura, evitando los bordillos y escalones. El dimensionado de la zona de rodadura se ajustará estrictamente al mínimo necesario en cada caso y ésta quedará definida de forma precisa mediante el uso de diferentes pavimentos y/o la previsión de bolardos, etc. Se contemplan



varias soluciones generales alternativas, a determinar en cada caso en el correspondiente proyecto de urbanización.

- Pavimentación a base de adoquinados o enlosados de piedra, ya sea natural o artificial.
 - Pavimentación mediante soluciones mixtas, que mezclen lo anterior con pavimentos continuos a base de aglomerados asfálticos, hormigones lavados, hormigones impresos, o similar.
- b) En las plazas y en los espacios libres que sirven de entorno a los monumentos y edificios singulares, se utilizarán con preferencia pavimentos a base de adoquinados o enlosados de piedra, ya sea natural o artificial.
- c) En las áreas peatonales y vías cuya dimensión y función así lo permitan, se dispondrá arbolado y en su caso parterres de vegetación. Así mismo, el bulevard, los paseos y plazas se dispondrán vegetados con profusión. Con carácter general se utilizarán especies autóctonas.
- d) En los parques o "jardines vegetados", se procurará limitar las áreas pavimentadas no permeables. Los caminos, pasos y espacios de estancia pavimentados, podrán resolverse con las siguientes soluciones u otras similares a determinar en el correspondiente proyecto de urbanización:
- Pavimentación continua a base de hormigones lavados, hormigones impresos, o similar.
 - Pavimentos con lajas de piedra.

No obstante, y siempre que quede suficientemente justificado en los correspondientes proyectos de obras de urbanización se podrán disponer soluciones de otro tipo, que en todo caso deberán ser acordes con las características físicas y ambientales del ensanche del casco antiguo.

Artículo 34 Medidas ambientales a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización.

1. Durante las obras de urbanización se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
2. Se deberá prever la retirada selectiva por horizontes de la capa superior del suelo fértil para su reutilización bien dentro del área a urbanizar como en otras zonas que así lo requieran. Si fuera necesario su acopio, éste se realizará en montones que, para facilitar su aireación y evitar la compactación, no deberán ser superiores a los dos metros de altura.
3. Las áreas colindantes que sean afectadas por las obras deberán ser restauradas. La restauración incluirá la restitución geomorfológica y edáfica del terreno, y la revegetación de los espacios susceptibles de mantener una cubierta vegetal.
4. Previo a cualquier actuación de urbanización se llevará a cabo la identificación y adecuada balización de los ejemplares arbóreos a proteger, o de ejemplares que resultaran de interés para ser transplantados.

CAPITULO 2: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 35. Redes de servicios urbanos

En relación al diseño, características y ejecución de las distintas redes de Infraestructuras que sirvan al área de Ensanche del casco antiguo, se estará a lo dispuesto en los capítulos 8.3, 8.4 y 8.5, del Título 8, de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.Z.



Además, en cada caso será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como las exigencias de la compañía suministradora correspondiente. No obstante lo anterior se evitarán siempre que ello sea posible la instalación de armarios, conducciones, cableados y salidas de humos y gases en fachada (queda prohibido en la fachadas principales), debiéndose en todo caso realizar la distribución de forma cuidada y minimizando al extremo el impacto producido por los diferentes elementos, entre ellos, los de distribución y evacuación de gases.