

Documento nº 3

ORDENANZAS REGULADORAS

3.1. ORDENANZAS GENERALES

3.2. FICHAS URBANÍSTICAS

(Ordenanzas Particulares
de las parcelas edificables)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA REFERIDO AL AREA "LM.06-TXOMIN ENEA" de Donostia

Documento nº 3 ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

1. ORDENANZAS GENERALES

- Cap. 1. Disposiciones Generales
Arts. 1 a 4.
- Cap. 2. Zonificación Pormenorizada.
Art. 5 y 6.
- Cap. 3. Régimen Jurídico para el Desarrollo y Ejecución del PE.
Arts. 7 a 13.
- Cap. 4. Ordenanzas generales aplicables a las parcelas residenciales de edificación abierta (a.300). parcelas a.300.1, a.300.2, a.300.3, a.300.4, a.300.5, a.300.6, a.300.7, a.300.8, a.300.9, a.300.10, a.300.11 y a.300.12.
Arts. 14 a 25.
- Cap. 5. Ordenanzas generales de las parcelas g.000.1, g.000.2, g.000.3, g.000.4, g.000.5, g.000.6 y g.000.7 de equipamiento comunitario (g.000)
Arts. 26 a 27.
- Cap. 6. Determinaciones Ambientales, Criterios de Sostenibilidad y Acústicos.
Arts. 28 a 30.

2. FICHAS URBANÍSTICAS (Ordenanzas Particulares de las Parcelas Edificables).

3.1. ORDENANZAS GENERALES

3.1. ORDENANZAS GENERALES

ÍNDICE

CAP.1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.	Ámbito de Aplicación	1
Art. 2.	Entrada en vigor y condiciones de vigencia	1
Art. 3.	Marco Normativo general.....	1
Art. 4.	Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos	2

CAP.2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Art. 5.	Zonificación Pormenorizada.....	3
Art. 6.	Régimen general de edificación y uso aplicable a las "Zonas de Uso Pormenorizado"	4

CAP.3. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.

Art. 7.	Régimen general de gestión urbanística y ejecución del P.E.O.U.	5
Art. 8.	Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras	5
Art. 9.	Proyecto de Urbanización y Proyecto de Obras de Dotaciones Públicas	6
Art. 10.	Estudios de detalle.....	6
Art. 11.	Coeficientes de Ponderación	7
Art. 12.	Modalidades de vivienda.....	8
Art. 13.	Sistemas Generales.....	8

CAP.4. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN ABIERTA (a.300). PARCELAS a.300.1, a.300.2, a.300.3, a.300.4, a.300.5, a.300.6, a.300.7, a.300.8, a.300.9, a.300.10, a.300.11 y a.300.12.

Art. 14.-	Formulación del régimen de edificación y uso aplicable (parcelas a.300)	9
Art. 15.-	Condiciones de Parcelación.....	10
Art. 16.-	Ejercicio de la Facultad de Edificar	10
Art. 17.-	Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio (parcelas a.300)	11
Art. 18.-	Alineaciones (parcelas a.300)	12
Art. 19.-	Rasantes de apoyo de la edificación (parcelas a.300)	12
Art. 20.-	Perfil y altura de edificación (parcelas a.300)	12
Art. 21.-	Retranqueos (parcelas a.300)	12
Art. 22.-	Vuelos (parcelas a.300)	13
Art. 23.-	Porches (parcelas a.300)	13
Art. 24.-	Altillos (parcelas a.300)	13
art. 25.-	Cubiertas (parcelas a.300)	13

CAP. 5.- ORDENANZAS GENERALES DE LAS PARCELAS g.000.1, g.000.2, g.000.3, g.000.4, g.000.5, g.000.6 y g.000.7 DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (g.000).

Art. 26.	Formulación de régimen de edificación y uso aplicable (Parcela g.000)	14
Art. 27.	Condiciones de Edificación (g.000)	15

CAP.6. DETERMINACIONES AMBIENTALES Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Art. 28.	Condiciones ambientales a contemplar en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Edificación.....	16
Art. 29.	Criterios de sostenibilidad a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización y en los Proyecto de Edificación.....	18
Art. 30.	Cumplimiento de los criterios establecidos en el Estudio Acústico para los Proyecto de Edificación.....	18

3.1. ORDENANZAS GENERALES

CAP. 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana corresponde al Área de Intervención Urbanística (A.I.U.) "LM.06.-Txomin Enea" delimitada en el P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián.

Art. 2.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA

El presente PEOU entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y del articulado de sus normas, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU. no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Art. 3.- MARCO NORMATIVO GENERAL

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, serán de aplicación como marco normativo general las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián (Documento B. Libro primero Normas Generales).

Art. 4.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEJOS
- DOCUMENTO 2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO 3. ORDENANZAS REGULADORAS
- DOCUMENTO 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS
- DOCUMENTO 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- DOCUMENTO 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales del documento 2. PLANOS DE ORDENACIÓN y los documentos 3. ORDENANZAS REGULADORAS y 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

Si se advirtiera 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 amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

CAP. 2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

Art. 5.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

La zonificación pormenorizada del presente PEOU se establece con arreglo a la sistemática de "calificaciones pormenorizadas" del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián.

La zonificación pormenorizada es la siguiente :

- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
 - PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA (a.300)

- SISTEMAS DE COMUNICACIONES
 - VÍAS URBANAS (e.120)
 - ACERAS Y CARRILES-BICI (e.130)
 - VIAS FERREAS (e.200)

- ESPACIOS LIBRES
 - ESPACIOS LIBRES URBANOS (f.110)
 - ESPACIOS LIBRES COMUNES (f.120)

- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 - PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (g.000)

La identificación de las diferentes parcelas edificables y la delimitación de la zonificación pormenorizada se definen gráficamente en el Plano nº II.1 de Zonificación Global y Pormenorizada.

**Art. 6.- RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLE A LAS
"ZONAS DE USO PORMENORIZADO"**

El régimen de edificación y uso correspondiente a las "zonas de uso pormenorizado" ordenadas en el presente PEOU es el establecido, de modo genérico, en el Título Tercero "Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables" del Documento B "Normas Urbanísticas" del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián y, con carácter específico, en el presente Documento nº 3 de las Ordenanzas Reguladoras del PEOU.

CAP. 3.- RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.

Art. 7.- RÉGIMEN GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.

El régimen de gestión urbanística y ejecución de la ordenación prevista se ajustará a las determinaciones específicas contenidas en el presente PEOU. y, de forma genérica, a las determinaciones contenidas en el Título Segundo "Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución del Planeamiento" del Documento B "Normas Urbanísticas" del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián, así como en las "Ordenanzas Urbanísticas Municipales" de Donostia-San Sebastián, las "Ordenanzas Complementarias de Edificación" aprobadas con fecha 23 de Noviembre de 1998 y la Ordenanza Municipal de Vivienda Tasada.

Art. 8.- RÉGIMEN PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES.

En los Planos nº II.3 y II.4 del Documento nº2-Planos se definen las intervenciones para posibilitar el desarrollo del área.

Art. 9.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTOS DE OBRAS DE DOTACIONES PUBLICAS

Se redactarán y tramitarán dos Proyectos de Urbanización que definan el conjunto de las obras de urbanización a realizar en el área. Cada A.I. tendrá su propio proyecto de urbanización.

Las obras de urbanización interiores a las Parcelas edificables se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Ordinarias, que se tramitarán complementariamente a los Proyectos de Edificación o, en su caso, a los Estudios de Detalle.

La redacción de los Proyectos de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructura se establecen en el P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las determinaciones de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad 20/1997 y al Decreto 68/2000, de 11 de Abril sobre condiciones de accesibilidad de entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, del Gobierno Vasco.

Se redactarán y tramitarán los correspondientes Proyectos de Obras de Dotación Pública para definir las obras a realizar para la ejecución de los Sistemas Generales.

El Parque Fluvial y el puente sobre el Urumea podrán ser objeto de uno o varios Proyectos de Obras Ordinarias.

Art. 10.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle, cuya necesidad de redacción se desprenda, en su caso, de lo establecido en las presentes Ordenanzas Reguladoras, abarcarán necesariamente la totalidad del ámbito completo de cada una de las Parcelas

Edificables y sus accesos viarios y acometidas de infraestructuras.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, para introducir alteraciones respecto a la ordenación de la edificación o la urbanización interna prevista en el PE para las parcelas edificables, siempre que lo estime oportuno el Ayuntamiento como paso previo al desarrollo de una parcela edificable.

En los Estudios de Detalle, al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, se podrán modificar o complementar la Calificación Pormenorizada establecida en el presente proyecto con las siguientes limitaciones:

- No se podrá incrementar la edificabilidad asignada a las parcelas edificables, medido en superficie de techo edificable-m² (t)- de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el planeamiento general vigente.
- No se podrá incrementar la superficie de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos en el ámbito del PEOU, si bien se admitirán dichos incrementos en las parcelas destinadas a Usos de Equipamiento Comunitario.

Art. 11.- COEFICIENTES DE PONDERACION

Los coeficientes de ponderación serán los siguientes:

Coeficientes sobre rasante:

- Vivienda de Protección Oficial de Régimen General	1,0
- Vivienda Tasada Municipal de Régimen General	3,0
- Vivienda Libre	7,5
- Terciario	3,0

Coeficientes bajo rasante:

-Garaje Protección Oficial Régimen General	0.4
- Garaje Tasado Municipal de Régimen General	0.6
- Garaje Libre	0.8

Art. 12.- MODALIDADES DE VIVIENDA:

El desarrollo residencial que se plantea consiste en 103.769 m2(t) de edificabilidad residencial repartido de la siguiente forma según las modalidades de vivienda propuesta:

- 50% del nuevo desarrollo está destinado a **Viviendas de Protección Oficial de Régimen General**, que en el presente documento señalaremos como **VPO**.
- 25% del nuevo desarrollo está destinado a **Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General**, que en el presente documento señalaremos como **VTM**.
- 25% del nuevo desarrollo está destinado a **Viviendas Libres**, que en el presente documento señalaremos como **VL**.

Además de estas tres modalidades de vivienda, se plantea la ordenación de 7.725 m2(t) destinados a **Viviendas para Reposición, VR**, con los que se realizarán los realojos pertinentes en el área.

Art. 13.- SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales se adscriben, se incluyen o son independientes de los Ambitos de Actuación Integrada, según el caso. El Parque Fluvial se **incluye** en los dos ámbitos, el nuevo puente rodado se **adscribe** a los dos ámbitos, y finalmente Arteleku es independiente, no forma parte de ningún ámbito.

La financiación de estos Sistemas Generales y de las intervenciones de derribo y realojo del Convento se repartirá como carga de urbanización entre los dos ámbitos en la siguiente proporción:

- A.I.-1 70%
- A.I.-2 30%

Cada Sistema General podrá tener su Proyecto de Obras de Dotaciones Públicas, y además, podrá realizarse por partes o fases.

CAP. 4.- ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN ABIERTA (a.300). PARCELAS a.300.1, a.300.2, a.300.3, a.300.4, a.300.5, a.300.6, a.300.7, a.300.8, a.300.9, a.300.10, a.300.11 y a.300.12.

Art. 14.- FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLE (PARCELAS a.300)

Las construcciones que se desarrollen en las Parcelas a.300 se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas en el vigente Plan General en los siguientes apartados del Documento B-Normas Urbanísticas:

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

- CAPÍTULO 3.1. Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas.

- CAPÍTULO 3.2. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcela a)

. Artículo 3.2.1.4. Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las Parcelas a.300 Residenciales de Edificación Abierta.

. Sección 3.2.2. Condiciones de uso aplicables en las Parcelas de uso residencial (Parcelas a).

- Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas contenidas en las Fichas Urbanísticas (Ordenanzas Particulares) del presente proyecto.
- Determinaciones complementarias contenidas en las Ordenanzas Urbanísticas Municipales y en las Ordenanzas Complementarias de Edificación aprobadas con fecha 23 de Noviembre de 1998.

Art 15. CONDICIONES DE PARCELACION.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas residenciales y de uso terciario ordenadas, podrán dividirse en fincas registrales independientes, con las siguientes limitaciones:

Frente mínimo:.....14,20 m.
Fondo mínimo:.....El de la parcela afectada.
Disposición de los linderos.....Perpendiculares a la fachada exterior.
Superficie mínima.....170,40 m2 (t)

El documento de gestión a formular establecerá la medidas, que, en tal caso, se aplicarán en relación a la compensación de sobrecostos de ejecución y pérdida de aprovechamiento que afectan a las sub-parcelas que alojan las rampas de acceso a garajes.

Art 16. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el área "LM.06" estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos, en la vigente legislación urbanística y en el Plan General, y dentro de este, en el Artículo "2.6.2." del "Documento B. Normas Urbanísticas".

La formulación de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

- Subdivisión en "Unidades de Edificación"

A los efectos del presente Proyecto, se denomina "Unidad de Edificación" a cada uno de los "bloques" de edificación diferenciados en las parcelas de uso residencial o de uso terciario establecidas, que, se definen en los gráficos de las Ordenanzas Particulares de Edificación y Uso aplicables a las Parcelas Edificables, así como en el apartado de *Condiciones de Ejecución* de cada Ficha Urbanística.

- Formulación de "proyectos básicos":

Cada una de las "Unidades de Edificación" definidas será objeto de un "proyecto básico" único.

- Coordinación de los garajes en sótano.

Los garajes situados en las construcciones bajo rasante de las diferentes fincas registrales en las que se dividan las parcelas "a.300", deberán respetar un esquema de circulaciones unitario con los accesos generales que se indican por manzana en las Hojas Gráficas.

El esquema dispondrá de un carril de circulación a lo largo de toda la planta, de directriz sensiblemente recta, y, de 5,0 m. de anchura y 2,20 m. de altura libres de todo obstáculo. Su posición en planta se definirá en un documento previo a los proyectos de edificación referido al conjunto de la parcela y consensuado entre todos sus titulares, o, en su defecto, prevalecerán para toda ella los criterios establecidos al respecto en la Norma Particular correspondiente.

- Concesión de licencias de edificación:

Cada una de las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única.

- Formulación de los proyectos de ejecución:

Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único.

Art. 17.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD (PARCELAS a.300)

1. Condiciones generales

Las Fichas Urbanísticas establecen para cada Parcela a.300 la edificabilidad máxima sobre rasante autorizada, y, la envolvente máxima autorizada para la forma de la edificación, en todos los casos superior a la edificabilidad máxima autorizada.

Esta última no se podrá sobrepasar, por lo que la edificación podrá adoptar diferentes soluciones volumétricas dentro de la envolvente establecida.

2. Edificabilidad bajo rasante

La edificabilidad bajo rasante se ajustará en cada caso a lo establecido en la Ficha Urbanística correspondiente aunque superen la limitación de aprovechamiento establecida en el apartado 1 del Artículo 3.1.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General. En cualquier caso, la edificabilidad bajo rasante que se construya no podrá superar el 80 por 100 de la edificabilidad sobre rasante.

Art. 18.- ALINEACIONES (PARCELAS a.300)

- Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ficha Urbanística correspondiente.

Las alineaciones grafiadas tendrán carácter obligatorio y la fachada deberá disponerse obligatoriamente sobre ellas, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

Art. 19.- RASANTES DE APOYO DE LA EDIFICACIÓN (PARCELAS a.300)

La rasante de referencia, a partir de la cual se medirá la altura de edificación aplicable a las diferentes parcelas, se define de manera específica en la Ficha Urbanística correspondiente.

Art. 20.- PERFIL Y ALTURA DE EDIFICACIÓN (PARCELAS a.300)

Se aplicarán las condiciones establecidas en la Ficha Urbanística correspondiente.

Art. 21.- RETRANQUEOS (PARCELAS a.300)

La disposición de retranqueos se autoriza, exclusivamente, en las plantas altas, en un 20% de la superficie de cada una de las fachadas.

Art. 22.- VUELOS (PARCELAS a.300)

Se aplicarán las condiciones establecidas en la Ficha Urbanística correspondiente y, complementariamente, en las condiciones generales de regulación establecidas en el Plan General - Artículo 3.2.1.4. de las Normas Urbanísticas -.

Art. 23.- PORCHES (PARCELAS a.300)

- En su caso, se deberán disponer porches de acuerdo con lo establecido en la Ficha Urbanística correspondiente.
- Su fondo mínimo será 3,50 m. considerándose sus fachadas interiores como alineaciones máximas por lo que en ellas se podrán disponer retranqueos libremente.
- La rasante del piso de los porches previstos en las diferentes parcelas se deberá enrasar en todo caso con la de las aceras y espacios libres contiguos, no autorizándose la disposición de escalones o resaltes entre ambos.

Art. 24.- ALTILLOS (PARCELAS a.300)

No se permitirá la disposición de altillos en planta baja.

Art. 25.- CUBIERTAS (PARCELAS a.300)

Se ajustarán al perfil exterior máximo definido en cada Ficha Urbanística. No se permite la disposición de buhardillas o huecos salientes sobre el plano de cubierta.

Los áticos se destinarán a uso residencial, trasteros u otros usos complementarios a las viviendas.

CAP. 5.- ORDENANZAS GENERALES DE LAS PARCELAS g.000.1, g.000.2, g.000.3, g.000.4, g.000.5, g.000.6 y g.000.7 DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (g.000).

Art. 26.- FORMULACIÓN DE RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLE (PARCELAS g.000)

Las construcciones que se desarrollen en estas parcelas se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes :

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas en el vigente Plan General en los siguientes apartados del Documento B. Normas Urbanísticas:

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

- CAPÍTULO 3.1. Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas.

- CAPÍTULO 3.3. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las parcelas de uso no residencial (Parcela b, c, e.140, g y h)

- Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas, contenidas en las Fichas Urbanísticas (Ordenanzas Particulares) del presente proyecto.
- Determinaciones complementarias contenidas en las Ordenanzas Urbanísticas Municipales y en las Ordenanzas Complementarias de Edificación aprobadas con fecha 23 de Noviembre de 1998.

Art. 27.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (PARCELAS g.000)

1. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre rasante a desarrollar en estas parcelas será la establecida en su correspondiente Ficha Urbanística.

2. Unidades de edificación

- A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básicas, y en concreto a los de la elaboración y tramitación de los correspondientes "proyecto básico de edificación" y licencia municipal, las parcelas definidas en el presente proyecto constituirán unidades de edificación indivisibles e independientes.

CAP. 6.- DETERMINACIONES AMBIENTALES Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Art. 28.- CONDICIONES AMBIENTALES A CONTEMPLAR EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN

En la redacción de los proyectos de urbanización y de edificación se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras para aminorar los impactos detectados:

•*Medidas para mejorar el paisaje: respeto de las manchas arboladas indicadas en el estudio de ECIA, puesta en valor de los elementos de patrimonio cultural, adecuación del parque fluvial para que mejore paisajísticamente el entorno, apantallamiento vegetal entre el borde sur de la edificación y la línea ferroviaria – autovía, eliminación de los elementos discordantes con el paisaje (pabellones obsoletos, rellenos...).*

•*Medidas para salvaguardar los suelos de alta capacidad: no se deberá afectar a los suelos que quedan fuera del ámbito residencial (prohibición de acopios, trasiego de maquinaria...), recuperación de los horizontes edáficos de mayor valor para utilización en las labores de restauración y ajardinamiento o destino externo para empleo en obras cercanas.*

•*Medidas para mejorar la salud humana y el sosiego: realización de estudio de ruido para garantizar el cumplimiento de la ordenanza municipal en materia de ruidos en ambiente exterior o en ambiente interior en las edificaciones, así como en los espacios urbanos.*

•*Medidas para salvaguarda del patrimonio cultural: estudio histórico sobre el caserío Patxilardegi, mejora y puesta en valor de otros elementos patrimoniales, en particular el caserío Benartegi Aundi.*

•*Medidas para la minimización de riesgos: realización del preceptivo estudio geotécnico y aplicación de las medidas de él derivadas, obligación de realizar una investigación de la calidad del suelo en estos emplazamientos:*

*Tintorería de París. Ruina industrial.
Mayoz y Goenaga SRC. En activo.
Construcciones Nacemento, Albañilería. Taller en activo.
Taller de reparación de vehículos. Inactivo.
Fábrica de Gaseosas La Casera. Pabellón industrial inactivo.
Parquets, lijados y barnizados Fernando. Taller en activo.
BSH Interservice. Servicio Oficial Fabricante Electrodomésticos. Taller inactivo.
En su caso, investigación de los terrenos agrícolas por si pudieran contener trazas de metales pesados, otros edificios (incluso la prisión...)*

•*Para la redacción del proyecto de urbanización y los proyectos constructivos se seguirán las medidas propuestas en el Estudio de ECIA del Texto refundido de la Modificación del P.G.O.U.*

•*Medidas generales para las obras: en cuanto a señalización de superficies, movimientos de tierras, caminos de acceso, protección de cauces, protección del patrimonio cultural, residuos, etc.*

Finalmente, de cara a las sucesivas fases se detallarán en el Proyecto de Urbanización las especificaciones del programa de vigilancia ambiental. Este programa de vigilancia deberá garantizar el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas, así como prever los mecanismos para prevenir otros impactos no identificados y proponer las medidas oportunas.

Además en las actuaciones de jardinería, se favorecerá la utilización de especies vegetales con pocas necesidades de mantenimiento y riego. Así, se dará preferencia a especies no anuales que sean autóctonas o cuyos requerimientos se ajusten a las características climáticas de Gipuzkoa. En todo caso, se impulsará la incorporación de sistemas de ahorro y reutilización de agua en el riego de los espacios verdes.

Parque fluvial

Para la definición del Proyecto de Parque Fluvial se deberán tener en cuenta los criterios señalados en el "Estudio Hidráulico del Río Urumea en el área de Txomin Enea", redactado por la empresa IKAUR en junio de 2.007.

Según este estudio, para realizar esta actuación es necesario modificar la vegetación existente en la actualidad en esa área inundable por otra más autóctona, manteniendo un coeficiente de rugosidad medio en la zona del parque fluvial, exterior al propio cauce del río Urumea de 0,06, lo que equivaldría en principio, a un borde de cauce de unos tres-cinco metros, repoblado con vegetación de ribera autóctona, teniendo en cuenta las condiciones de marea, con una rugosidad más alta de 0,08 y el resto correspondería a un parque con césped y arbolado de porte en alineación y en sentido de la corriente, con un coeficiente de rugosidad de 0,05.

Art. 29.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD A TENER EN CUENTA EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EN LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Se impulsará en la elaboración de los proyectos de urbanización y edificación la aplicación de los siguientes criterios:

- _ Se limitarán las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de acceso rodado se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia. Todo ello en la medida de lo posible.

- _ En los espacios públicos del área y espacios comunes de nuevas edificaciones se utilizará iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.

- _ Se preverán espacios de contenedores soterrados para la recogida selectiva de residuos urbanos.

- _ Los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más aislado al norte y más abierto al sur.

- _ Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones. Se aplicará el CTE para implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria mediante la utilización de captadores solares y acumuladores.

- _ Asimismo, se impulsará la conveniencia y rentabilidad de instalar sistemas de generación de energía limpia, por ejemplo fotovoltaica, en las cubiertas del edificio o en otras superficies adecuadas.

- _ Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.

Art. 30.- CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS ESTABLECIDIOS EN EL ESTUDIO ACUSTICO PARA LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Tal y como se puede apreciar en los mapas de ruido que se presentan en el Estudio Acústico anexo al presente documento, los niveles de ruido que, previsiblemente, pueden esperarse en bastantes edificios de la nueva ordenación, incluyendo los consolidados, superan ampliamente los objetivos de calidad acústica establecidos por la legislación vigente.

Los proyectos de edificación deberán cumplir con los "Condicionantes Superpuestos" que se plantean en el mismo estudio, de modo que en ningún caso se sobrepasen los límites acústicos establecidos en el Código Técnico de la Edificación, así como en la "LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido".

Donostia, junio de 2008

Fdo: Izaskun Larzabal



3.2. FICHAS URBANÍSTICAS

3.2. FICHAS URBANISTICAS

ÍNDICE

FICHAS URBANÍSTICAS a.300

Ficha Urbanística a.300.1	20
Ficha Urbanística a.300.2	24
Ficha Urbanística a.300.3	28
Ficha Urbanística a.300.4	32
Ficha Urbanística a.300.5	36
Ficha Urbanística a.300.6	40
Ficha Urbanística a.300.7	44
Ficha Urbanística a.300.8	48
Ficha Urbanística a.300.9	52
Ficha Urbanística a.300.10	56
Ficha Urbanística a.300.11	60
Ficha Urbanística a.300.12	64
Ficha Urbanística a.300.13	68
Ficha Urbanística a.300.14	
Ficha Urbanística a.300.15	
Ficha Urbanística a.300.16	

FICHAS URBANÍSTICAS g.000

Ficha Urbanística g.000.1	72
Ficha Urbanística g.000.2	75
Ficha Urbanística g.000.3	78
Ficha Urbanística g.000.4	81
Ficha Urbanística g.000.5	84
Ficha Urbanística g.000.6	87
Ficha Urbanística g.000.7	90

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.1/LM.06

- SUPERFICIE 2.377 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION Manzana de PB+5P+ático, abierta en planta baja, alineada con la calle principal.

116 viviendas de VPO.

Plantas de sótano abarcando la manzana completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas V.P.O.

- Superficie máxima de techo edificable : 9.900 m²
- Nº máximo de viviendas : 116

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable : 728 m²

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3
Superficie máxima de techo : 7.131 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático
(Porche en planta baja según plano)

- Altura máxima de la edificación : 22,2 m total (ático incluido)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,90m en terciario y 11,20m en viviendas.
- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en viviendas. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (Protección Oficial).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (Protección Oficial).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulaci3n de plantas bajas).

- **Planta Ático:**

Uso predominante:

- Vivienda (Protecci3n Oficial).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el art3culo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondr3a una dotaci3n m3nima en planta s3tano de 1 plaza de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCI3N:

- El Proyecto de Edificaci3n ser3 3nico. Incluir3, en su caso, la urbanizaci3n superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificaci3n sobre rasante.

- Se podr3n introducir peque1as modificaciones de ajuste en la ordenaci3n mediante la elaboraci3n y aprobaci3n de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.1 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.2/LM.06

- SUPERFICIE 3.284 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION Manzana de PB+5P+ático, abierta en planta baja, alineada con la calle principal.

146 viviendas de VPO.

Plantas de sótano abarcando la manzana completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas V.P.O.

- Superficie máxima de techo edificable : 12.450 m²
- Nº máximo de viviendas : 146

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable : 994 m²

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3
Superficie máxima de techo : 9.852 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático (Porche en planta baja según plano)

- Altura máxima de la edificación : 22,2 m total (ático incluido)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,90m en terciario y 11,20m en viviendas.
- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en viviendas. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (Protección Oficial).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (Protección Oficial).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el

artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda (Protección Oficial).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.2 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.3/LM.06

- SUPERFICIE 4.448 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION Manzana de PB+5P+ático, abierta en planta baja, alineada con la calle principal.

177 viviendas Tasadas Régimen General (VTM)

Plantas de sótano abarcando la manzana completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas tasadas de régimen general.

- Superficie máxima de techo edificable : 15.120 m²
- Nº máximo de viviendas : 177

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable : 1.280 m²

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3
Superficie máxima de techo : 12.096 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático
(Porche en planta baja según plano)

- Altura máxima de la edificación : 22,2 m total (ático incluido)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,90m en terciario y 11,20m en viviendas.
- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en viviendas. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (tasada en régimen general).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (tasada en régimen general).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el

artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda (tasada de régimen general).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

-- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.3 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.4/LM.06

- SUPERFICIE 5.202 m2
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION

Manzana triangular de PB+5P+atico en general y dos puntos de PB+8P+atico, abierta en planta baja, alineada con la calle principal y con el paseo sobre el Parque Fluvial.

201 viviendas Libres (VL)

Plantas de sótano abarcando la manzana completa, excepto pozo de saneamiento existente, para lograr un número de aparcamientos adecuado.
- CONDICIONES DE EDIFICACION
 - REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:
 - Sobre Rasante:

Viviendas en régimen libre..

- Superficie máxima de techo edificable	:	18.160 m2
- Nº máximo de viviendas	:	201

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable	:	1.162 m2
---	---	----------

Usos Equipamiento Comunitario:

- Superficie máxima de techo edificable	:	554 m2
---	---	--------
 - Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas	:	3
Superficie máxima de techo	:	14.528 m2(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático y
Planta Baja + 8 Plantas altas + ático
(Porche en planta baja según plano)
- Altura máxima de la edificación : 22,2 m total (ático incluido) para VI(a)
31,2 m total (ático incluido) para IX(a)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta
baja: 10,90m en terciario y 11,20m en
viviendas.
- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en
viviendas. (Las viviendas en planta baja
se elevarán 1,20 m sobre la rasante de
la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con
las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60%
de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie
de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de
fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general
establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de
fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo
delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de
techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado
de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de
elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (en régimen libre).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (en régimen libre).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el

artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda (en régimen libre).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1,5 plazas de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Se redactarán dos Proyectos Básicos y de Edificación, uno por cada "Unidad de Edificación", que se definen en la Hoja Gráfica. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.4 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.5/LM.06

- SUPERFICIE 1.748 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION

Bloque lineal de PB+5P+ático y PB+8P+ático en el la zona alineada con la calle principal. Dispone de porche y zona comercial junto a la calle principal.

38 viviendas para Reposición (VR) y 35 viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTM)

Plantas de sótano abarcando el bloque completo para lograr un número de aparcamientos adecuado.
- CONDICIONES DE EDIFICACION
 - REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:
 - Sobre Rasante:

Uso residencial:

- Superficie máxima de techo edificable	:	5.515 m ² (t)
Sup. máx. VR	:	2.475 m ² (t)
Sup. máx. VTM	:	3.040 m ² (t)
- Nº máximo de viviendas	:	73
Nº máx. VR	:	38
Nº máx. VTM:	:	35

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable	:	552 m ²
---	---	--------------------
 - Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas	:	3
Superficie máxima de techo	:	5.244 m ² (t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático y
Planta Baja + 8 Plantas altas + ático.
(Porche en planta baja según plano).
- Altura máxima de la edificación : 22,2 m total (ático incluido) para VI(a)
31,2 m total (ático incluido) para IX(a)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta
baja : 10,90m en terciario y 11,20m en
viviendas.
- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en
viviendas. (Las viviendas en planta baja
se elevarán 1,20 m sobre la rasante de
la calle).
- Vuelos : Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con
las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60%
de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie
de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de
fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general
establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de
fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo
delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de
techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado
de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de
elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (en régimen libre y tasadas de régimen general).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (en régimen libre y tasadas de régimen general).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el

artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda (en régimen libre y tasadas de régimen general).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda VTM y 1,5 plazas de garaje por vivienda VR

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.5 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.6/LM.06

- SUPERFICIE 4.000 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION Manzana de PB+5P+ático, abierta en planta baja, alineada con la calle principal.

162 viviendas de VPO.

Plantas de sótano abarcando la manzana completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas Protección Oficial de Régimen General (VPO)

- Superficie máxima de techo edificable : 13.970 m²
- Nº máximo de viviendas : 162

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable : 1.070 m²

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3
Superficie máxima de techo : 11.176 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático (Porche en planta baja según plano).

- Altura máxima de la edificación : 22,2 m total (ático incluido)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,90m en terciario y 11,20m en viviendas.
- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en viviendas. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (Protección Oficial).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (VPO).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el

artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda (VPOI).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.6 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.7/LM.06

- SUPERFICIE 2.173 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION Bloque en forma de doble galería con patio, la altura será de PB+4P.

80 viviendas en régimen de Reposición (VR).

Plantas de sótano abarcando la parcela completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas en régimen de Reposición.

- Superficie máxima de techo edificable : 5.250 m²
- Nº máximo de viviendas : 80

- Bajo Rasante:

- Nº de plantas de sótano permitidas : 3
- Superficie máxima de techo : 4.200 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 3 Plantas altas y
Planta Baja + 4 Plantas altas.
(Según hojas gráficas).
- Altura máxima de la edificación : 16,2 m total para V

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 11,20m.
- Altura libre mínima de la planta baja : 2,50m. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (en régimen de Reposición).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (en régimen de Reposición).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en

planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulaci3n de plantas bajas).

- **Planta Ático:**

Uso predominante:

- Vivienda (en r3gimen de Reposici3n).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el art3culo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondr3 una dotaci3n m3nima en planta s3tano de 1,5 plazas de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCI3N:

- El Proyecto de Edificaci3n ser3 3nico. Incluir3, en su caso, la urbanizaci3n superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificaci3n sobre rasante.

- Se podr3n introducir peque1as modificaciones de ajuste en la ordenaci3n mediante la elaboraci3n y aprobaci3n de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.7 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.8/LM.06

- SUPERFICIE 2.720 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION

Manzana abierta de PB+5P+ático, alineada con la calle principal y la carretera Loiola-Martutene.

91 viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VPO).

Plantas de sótano abarcando la manzana completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas (VPO)

- Superficie máxima de techo edificable : 7.740 m²
- Nº máximo de viviendas : 91

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable : 776 m²

- Bajo Rasante:

- Nº de plantas de sótano permitidas : 3
- Superficie máxima de techo : 6.192 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático

- Altura máxima de la edificación : (Porche en planta baja según plano)
22,2 m total (ático incluido)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,90m en terciario y 11,20m en viviendas.
- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en viviendas. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (VPO).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (VPO).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el

artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda (VPO).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Se redactarán dos Proyectos Básicos y de Edificación, uno por cada "Unidad de Edificación", que se definen en la Hoja Gráfica. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.8 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.9/LM.06

- SUPERFICIE 2.744 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION

Manzana abierta de PB+5P+ático, alineada con la calle principal y la carretera Loiola-Martutene.

91 viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VPO).

Plantas de sótano abarcando la manzana completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas (VPO)

- Superficie máxima de techo edificable : 7.825 m²
- Nº máximo de viviendas : 91

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable : 808 m²

- Bajo Rasante:

- Nº de plantas de sótano permitidas : 3
- Superficie máxima de techo : 6.260 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático

- Altura máxima de la edificación : (Porche en planta baja según plano).
22,2 m total (ático incluido)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,90m en terciario y 11,20m en viviendas.
- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en viviendas. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (VPO).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (VPO).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el

artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda (VPO).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Se redactarán dos Proyectos Básicos y de Edificación, uno por cada "Unidad de Edificación", que se definen en la Hoja Gráfica. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.9 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.10/LM.06

- SUPERFICIE 2.496 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION

Bloque en forma de L de PB+5P+atico, alineado con la calle principal donde se dispone un porche comercial.

32 viviendas Libres (VL) y 28 Tasadas Municipales de Régimen General (VTM).

Plantas de sótano abarcando el bloque completo y formando un cuadrado para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Uso residencial:

- Superficie máxima de techo edificable	:	5.352 m ² (t)
Sup. máx. VL	:	2.922 m ² (t)
Sup. máx. VTM	:	2.430 m ² (t)
- Nº máximo de viviendas	:	60
Nº máx. VL	:	32
Nº máx. VTM	:	28

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable	:	810 m ²
---	---	--------------------

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas	:	3
Superficie máxima de techo	:	4.282 m ² (t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático (Porche en planta baja según plano)
- Altura máxima de la edificación : 22,2 m total (ático incluido)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,90m en terciario y 11,20m en viviendas.
- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en viviendas. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda VL y VTM según plano.
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda VL y VTM, según plano.

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el

artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda VL y VTM según plano.

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General)

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda VTM y 1,5 plazas de garaje por vivienda VL.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.10 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.11/LM.06

- SUPERFICIE 2.535 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION Bloque en forma de L de PB+5P+atico, alineado con la calle principal, donde dispondrá de porche comercial.

63 viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTM)

Plantas de sótano abarcando el bloque completo y formando un cuadrado para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas (VTM).

- Superficie máxima de techo edificable : 5.352 m²
- Nº máximo de viviendas : 63

Usos Terciarios

- Superficie máxima de techo edificable : 820 m²

- Bajo Rasante:

- Nº de plantas de sótano permitidas : 3
- Superficie máxima de techo : 4.282 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas + ático

- Altura máxima de la edificación : (Porche en planta baja según plano).
22,2 m total (ático incluido)

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,90m en terciario y 11,20m en viviendas.

- Altura libre mínima de la planta baja : 3,50m en terciario, 2,50m en viviendas. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).

- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.

- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (VTM).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (VTM).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el

artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda (VTM).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.11 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.12/LM.06

- SUPERFICIE 2.283 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION Bloque en forma de doble galería con patio, la altura será de PB+4P.

54 viviendas en régimen Libre (VL)

Plantas de sótano abarcando la parcela completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas en régimen libre.

- Superficie máxima de techo edificable : 4.860 m²
- Nº máximo de viviendas : 54

- Bajo Rasante:

- Nº de plantas de sótano permitidas : 3
- Superficie máxima de techo : 3.888 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 3 Plantas altas y
Planta Baja + 4 Plantas altas.
(Según hojas gráficas).
- Altura máxima de la edificación : 16,2 m total para V

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 11,20m.
- Altura libre mínima de la planta baja : 2,50m. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Vivienda (VL).
- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación. (Portales, locales de instalaciones y servicios, rampas de acceso a garajes y otros)
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- **Plantas Altas:**

Uso predominante:

- Vivienda (VL).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

En las plantas primeras el uso coincide con su correspondiente en

planta baja ya sea residencial, terciario o dotacional (ver hoja grafica y regulación de plantas bajas).

- **Planta Ático:**

Uso predominante:

- Vivienda (VL).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1,5 plazas de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.12 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA a.300.13/LM.06 (Ficha de sustitución)

- SUPERFICIE 1.200 m2
- CALIFICACION PORMENORIZADA Residencial de Edificación Abierta "a.300"
- ORDENACION Bloque lineal de PB+5P+ atico
24 viviendas en régimen libre.
Plantas de sótano abarcando la parcela completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

• CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Viviendas en régimen libre.

- Superficie máxima de techo edificable : 2.280 m2
- Nº máximo de viviendas : 24

- Bajo Rasante:

- Nº de plantas de sótano permitidas : 3
- Superficie máxima de techo : 1.824 m2(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas
- Perfil de la edificación : Planta Baja + 5 Plantas altas+atico
- Altura máxima de la edificación : 22,2 m total (ático incluido)
- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 11,20m.

- Altura libre mínima de la planta baja : 2,50m. (Las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante de la calle).

- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.

- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "a.300" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (de 3ª y 4ª categorías)

- Planta Baja:

Usos predominantes:

- Vivienda (en régimen libre).
- La planta baja que da a la calle principal y cuenta con porche será de uso terciario, admitiéndose usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías. (ver hoja gráfica).
- Deberá disponerse obligatoriamente en cada portal un cuarto de características y dimensiones adecuadas para guardar bicicletas.

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría)

Servidumbre de uso público

- Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la HOJA GRAFICA.

- Plantas Altas:

Uso predominante:

- Vivienda (en régimen libre).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General).

- Planta Ático:

Uso predominante:

- Vivienda (en régimen libre).

Usos autorizados:

- Usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.2.1 de las Normas Generales del Plan General)

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA a.300.13 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA g.000.1/LM.06

- SUPERFICIE 835 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.000"
- ORDENACION Edificio exento de planta triangular de PB+2P, alineado con la calle principal y el Paseo Fluvial.

Plantas de sótano abarcando la manzana completa para lograr un número de aparcamientos adecuado.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Equipamiento comunitario sanitario.

- Superficie máxima de techo edificable : 1.500 m²

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3

Superficie máxima de techo : 2.340 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 2 Plantas altas

- Altura máxima de la edificación : 12,00 m total

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,70m.

- Altura libre mínima de la planta baja : 3,20m.

- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:

- Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

- El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.

- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.000" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

-Sótanos:

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (3ª y 4ª categoría).

- Planta Baja:

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario.

Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones

establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría.
- Residencial

Servidumbre de uso público

Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la correspondiente hoja grafica.

- Plantas Altas:

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario.

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima de 60 plazas de garaje en plantas de sótano.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.000.1 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA g.000.2/LM.06

- SUPERFICIE 3.330 m2
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.000"
- ORDENACION Edificio existente de PS+PB+1P, de planta rectangular, destinado a talleres de arte y cultura.

• CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Equipamiento comunitario – Cultural.

- Superficie máxima de techo edificable :4.565 m2(dato informativo)
(Superficie edificabilidad máxima nueva. 0 m2(t) edificio consolidado)

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : lo consolidado (1)
Superficie máxima de techo : lo consolidado

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

Se consolida el edificio en sus parámetros actuales.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.000" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.
- Garaje (3ª y 4ª categoría).

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Cultural.

Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría).
- Residencial

Servidumbre de uso público

No existen servidumbres de uso público.

- **Plantas Altas:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Cultural.

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se consolida la dotación actual de garaje.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.000.2 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA g.000.3/LM.06

- SUPERFICIE 1.365 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.000"
- ORDENACION Edificio rectangular junto a Arteleku, de planta baja + 2 plantas que ocupan parcialmente la extensión del edificio.

Plantas de sótano abarcando la parcela completa para lograr un número de aparcamientos adecuado para el uso público del edificio.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Equipamiento comunitario deportivo.

- Superficie máxima de techo edificable : 2.500 m²

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3

Superficie máxima de techo : 4.095 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 2 Plantas altas

- Altura máxima de la edificación : 12,00 m total

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,70m.

- Altura libre mínima de la planta baja : 3,20m.

- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:

- Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

- El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.

- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.000" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

-Sótanos:

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.

- Garaje (3ª y 4ª categoría).

- Planta Baja:

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario Deportivo.

Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría.
- Residencial

Servidumbre de uso público

Servidumbre de uso público en superficie en la zona señalada en la hoja grafica correspondiente.

- Plantas Altas:

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario Deportivo.

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima de 160 plazas de garaje en plantas de sótano.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.000.3 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA g.000.4/LM.06

- SUPERFICIE 898 m2
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.000"
- ORDENACION Edificio de PB+3P+atico, de planta cuadrada, destinado a apartamentos (alojamiento dotacional).

Plantas de sótano abarcando la parcela completa para lograr un número de aparcamientos adecuado para el uso.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Equipamiento comunitario – alojamiento dotacional.

- Superficie máxima de techo edificable : 2.540 m2

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3

Superficie máxima de techo : 2.032 m2(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 3 Plantas altas + ático

- Altura máxima de la edificación : 15,00 m total

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja : 10,90m.

- Altura libre mínima de la planta baja : 2,50m.

- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:

- Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

- El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.

- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.000" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Sótanos:**

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.

- Garaje (3ª y 4ª categoría).

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Alojamiento Dotacional.

Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría.

Servidumbre de uso público

No existen servidumbres de uso público.

- **Plantas Altas:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Alojamiento Dotacional.

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima en planta sótano de 1 plaza de garaje por vivienda.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.000.4 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA g.000.5/LM.06

- SUPERFICIE 1.390 m²
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.000" (ESCOLAR)
- ORDENACION Edificio de PB+2P, de planta rectangular, destinado a dotación escolar.

Plantas de sótano abarcando la parcela completa para lograr un número de aparcamientos adecuado para el uso.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Equipamiento comunitario – Escolar.

- Superficie máxima de techo edificable : 1.000 m²(t)

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 3

Superficie máxima de techo : 4.170 m²(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 2 Plantas altas

- Altura máxima de la edificación : 10,50 m total

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja : 10,20m.

- Altura libre mínima de la planta baja : 3,00m.

- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:

- Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

- El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.

- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.000" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

-Sótanos:

Usos predominantes:

- Usos auxiliares de los usos previstos en las demás plantas de la edificación.

- Garaje (3ª y 4ª categoría).

- Planta Baja:

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Escolar.

Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría.
- Residencial

Servidumbre de uso público

No existen servidumbres de uso público.

- Plantas Altas:

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario.

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE DOTACION DE GARAJE:

- Se dispondrá una dotación mínima de 40 plazas de garaje en plantas de sótano.

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.000.5 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA g.000.6/LM.06

- SUPERFICIE 2.753 m2
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.000" (Religioso)
- ORDENACION Se consolida el Convento, que consta de un edificio de PB+2P y una iglesia situada en sentido transversal. Se propone una nueva ala residencial que forme el muro sur de separación con el barrio de Txomin.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

Equipamiento comunitario – Religioso.

- Superficie máxima de techo edificable : 1.000 m2(t)

- Superficie aprox de techo consolidado : 1.688 m2(t)

- Bajo Rasante:

Nº de plantas de sótano permitidas : 0

Superficie máxima de techo : 0 m2(t)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineaciones : Según hojas gráficas

- Perfil de la edificación : Planta Baja + 2 Plantas altas

- Altura máxima de la edificación : 10,50 m total

- Rasante : Cota aproximada de techo de planta baja: 10,20m.

- Altura libre mínima de la planta baja : 3,00m.
- Vuelos: Se permiten vuelos abiertos y cerrados en todas las plantas altas con las siguientes condiciones:
 - Se autoriza la disposición de vuelos (abiertos o cerrados) en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.
 - El saliente máximo de los vuelos será de 1,00m desde la línea de fachada.
- Cubiertas: Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m. desde la fachada del forjado de techo del ático, un plano vertical de 0,30 m metros de altura y un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente. De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.000" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Religioso.

Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría).

Servidumbre de uso público

No existe servidumbre de uso público.

- Plantas Altas:

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Religioso.

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

• CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

- Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.000.6 1/500

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA g.000.7/LM.06

- SUPERFICIE 257 m2
- CALIFICACION PORMENORIZADA Equipamiento Comunitario "g.000"
- ORDENACION Edificio existente de PB+1P, de planta rectangular, futuro Centro de Interpretación del río Urumea en el Centro del Parque Fluvial del Urumea.

- CONDICIONES DE EDIFICACION

- REGULACION DE LAS EDIFICABILIDADES:

- Sobre Rasante:

- Equipamiento comunitario – Cultural.

- Superficie máxima de techo edificable : 1.311 m2(dato informativo)
(Superficie edificabilidad máxima nueva. 0 m2(t) edificio consolidado)

- REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Se consolida el edificio en sus parámetros actuales.

• CONDICIONES DE USO

- REGIMEN APLICABLE:

Las condiciones de uso y dominio de los diferentes elementos de la edificación se ajustarán a las condiciones generales definidas para las parcelas "g.000" en las Normas Generales del Plan General y las determinaciones particulares establecidas en el presente proyecto.

- CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES PLANTAS:

- **Planta Baja:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Cultural.

Usos autorizados: usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

Usos prohibidos

- Comerciales (De 5ª categoría.
- Residencial

Servidumbre de uso público

No existen servidumbres de uso público.

- **Plantas Altas:**

Usos predominantes:

- Equipamiento Comunitario-Cultural.

Usos autorizados, usos auxiliares y usos terciarios (en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.2 de las Normas Generales del Plan General).

• HOJAS GRÁFICAS

1. ORDENANZAS PARTICULARES.

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA g.000.7 1/500