

documento B  
normativa urbanística  
plan parcial **sector egazelai** eibar

INDICE

DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA

<b>TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>4</b>
Artículo 1. Ámbito de aplicación .....	4
Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	4
Artículo 3. Requisitos generales para la ejecución .....	4
Artículo 4. Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos .....	5
<b>TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITULO 1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO .....</b>	<b>6</b>
Artículo 5. Definición de régimen de calificación aplicable .....	6
Artículo 6. Código de zonificación .....	6
<b>CAPITULO 2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>7</b>
Artículo 7. Actuación integrada y Unidades de Ejecución .....	7
Artículo 8. Programa de Actuación Urbanizadora .....	7
Artículo 9. Proyecto de Urbanización .....	7
Artículo 10. Estudios de Detalle .....	8
<b>CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>8</b>
Artículo 11. Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial .....	8
Artículo 12. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación .....	8
Artículo 12b. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental .....	8
<b>TITULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES PARA ZONAS Y SISTEMAS .....</b>	<b>9</b>
<b>ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIVIENDA PROTEGIDA / R1 .....</b>	<b>9</b>
Artículo 13. Condiciones de uso (R1) .....	9
Artículo 14. Sistema de Ordenación de las Edificaciones (R1) .....	9
Artículo 15. Parcela mínima (R1) .....	9
Artículo 16. Ocupación de la edificación de la parcela sobre rasante (R1) .....	9
Artículo 17. Edificabilidad y número de viviendas (R1) .....	10
Artículo 18. Altura máxima y dimensiones de la edificación (R1) .....	10
Artículo 19. Zona de servidumbre de uso público (R1) .....	10
Artículo 20. Plantas de sótano (R1) .....	10
Artículo 21. Planta baja y superiores (R1) .....	11
Artículo 22. Condiciones Complementarias de la Edificación (R1) .....	11
Artículo 23. Plazas de aparcamiento en interior de parcela (R1) .....	11
<b>ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA LIBRE / R2 .....</b>	<b>12</b>
Artículo 24. Condiciones de uso (R2) .....	12
Artículo 25. Sistema de Ordenación de las Edificaciones (R2) .....	12
Artículo 26. Parcela mínima (R2) .....	12
Artículo 27. Ocupación de la edificación de la parcela sobre rasante (R2) .....	12
Artículo 28. Edificabilidad y número de viviendas (R2) .....	13
Artículo 29. Altura máxima y dimensiones de la edificación (R2) .....	13
Artículo 30. Plantas de sótano (R2) .....	13
Artículo 31. Planta baja (R2) .....	14
Artículo 32. Plantas superiores (R2) .....	14

Artículo 33. Condiciones Complementarias de la Edificación (R2) .....	14
Artículo 34. Plazas de aparcamiento en interior de parcela (R2) .....	14
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS / EQ .....	15
Artículo 35. Condiciones de uso (EQ) .....	15
Artículo 36. Sistema de Ordenación de las Edificaciones (EQ) .....	15
Artículo 37. Altura máxima de la edificación (EQ) .....	15
Artículo 38. Edificabilidad (EQ) .....	15
Artículo 39. Condiciones complementarias de la edificación (EQ) .....	15
CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS POR PARCELAS .....	16

## **TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **Artículo 1. Ámbito de aplicación**

El presente Plan Parcial será de aplicación en el ámbito del Sector Egazelai, que se define en los elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar. El límite definitivo es el definido en el presente documento de Plan Parcial, justificado en la Memoria.

Fuera del límite del sector queda adscrito un ámbito de Sistema General de Espacios Libres, según vinculación expresa del Plan General, definido su ámbito y regulación en el presente documento de Plan Parcial.

### **Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación, con los requisitos legalmente establecidos, del acuerdo de su Aprobación Definitiva, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

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

### **Artículo 3. Requisitos generales para la ejecución**

1. Para la ejecución del contenido del presente Plan Parcial será necesaria la previa aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización que se establecen en la presentes Normas Urbanísticas.

2. Podrá edificarse en el ámbito del Sector Residencial, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Equidistribución.
- b) que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) que en el escrito de la solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de la propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

#### **Artículo 4. Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos**

El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA
- DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- DOCUMENTO E. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Si bien el contenido normativo del presente Plan Parcial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación y las presentes Normas Urbanísticas, los que cumplen una función específica 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 informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

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

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

## TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO

### CAPITULO 1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

#### Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito del Sector queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano 08 de "Calificación Pormenorizada" del presente Plan Parcial.

#### Artículo 6. Código de Zonificación

La calificación pormenorizada del ámbito del Sector se ajusta a la siguiente relación de "zonas y sistemas de uso pormenorizado":

1. Residencial multifamiliar de vivienda protegida **R1**
2. Residencial multifamiliar de vivienda libre **R2**
3. Sistema Local de Equipamiento de uso genérico **EQ**
4. Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres **SLZV-EL**
5. Sistema Local de Red Viaria **RV**

Además al Sector se le adscribe un Sistema General de Espacios Libres con las siguientes zonas de uso pormenorizado:

6. Sistema General de Espacios Libres **SG-EL**

Cada una de estas zonas o sistemas, queda representada en el plano de "Calificación Pormenorizada" y se establece su regulación en el apartado de Normativa Particular de Zonas y Sistemas.

## **CAPITULO 2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

### **Artículo 7. Actuación Integrada y Unidades de Ejecución**

El ámbito de este Plan Parcial conforma una Actuación Integrada en suelo urbanizable sectorizado.

Una vez aprobado definitivamente, su desarrollo se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará el desarrollo de la o las Actuaciones Integradas, definiendo las Unidades de Ejecución y los ámbitos de los Proyectos de Urbanización.

El o los Proyecto de Urbanización señalarán las características de las infraestructuras previstas en el Plan Parcial, según se establece en el documento C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. Desarrollándose así mismo, el correspondiente Proyecto de Equidistribución por Unidad de Ejecución definida.

### **Artículo 8. Programa de Actuación Urbanizadora**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que regule y organice el desarrollo y ejecución de la o las Actuaciones Integradas del Sector Egazelai según lo especificado en la Sección Octava (artículos 152-158) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Dicho PAU reflejará las siguientes condiciones, quedando el presente Plan Parcial exento de su definición:

- La identificación de las Actuaciones Integradas, pudiendo realizar la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución.
- El régimen de la ejecución: pública o privada.
- El sistema de actuación.
- Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las Actuaciones Integradas, incluyendo la propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento.
- La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
- El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización.

En el documento C. Estudio de las Directrices de Gestión de la Ejecución se indican sin carácter vinculante una serie de directrices para el Programa de Actuación Urbanizadora.

### **Artículo 9. Proyectos de Urbanización**

En el Programa de Actuación Urbanizadora se definirán las Unidades de Ejecución y por tanto, los ámbitos de el o los Proyectos de Urbanización. En ellos se señalarán el trazado definitivo y las características de las infraestructuras públicas previstas en el Plan Parcial.

En dicho proyecto se contemplará la conexión de los viales internos del Sector con los externos, según ordenación del Plan Parcial, aunque el punto de conexión quede localizado fuera del ámbito del Sector.

El proyecto de urbanización fijará las rasantes definitivas así como el movimiento de tierras, taludes y plataformas de asiento definitivas, considerando las reflejadas en el plan parcial orientativas.

#### **Artículo 10. Estudios de Detalle**

Si por necesidades de la construcción, se hiciera necesario modificar las alineaciones previstas en el presente Plan Parcial, se efectuará a través de un Estudio de Detalle sin necesidad de proceder a la modificación del Plan Parcial.

Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes ni podrán contener determinaciones propias de otros instrumentos de planeamiento que estuvieran previamente establecidas en los mismos.

### **CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

#### **Artículo 11. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial**

El desarrollo y ejecución del presente proyecto se ajustará al régimen de Actuación Urbanística establecido en el DOCUMENTO C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN del mismo.

#### **Artículo 12. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación**

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecidos en el presente proyecto para las parcelas y espacios libres afectado por los mismos.

#### **Artículo 12b. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental**

En el desarrollo del sector se tendrán en cuenta las consideraciones contempladas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar.

## **\*TÍTULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES PARA ZONAS Y SISTEMAS**

### **ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR de Vivienda Protegida / R1.**

Se califica así la zona del sector, con predominio del uso residencial de Vivienda Protegida en edificio multifamiliar, organizado en un único bloque aislado.

#### **Artículo 13. Condiciones de Uso (R1)**

##### **Uso principal:**

Residencial en edificio multifamiliar para vivienda protegida.

##### **Usos complementarios:**

- Residencia colectiva y hostelera.
- Hostelería , Espectáculos
- Servicios Terciarios
- Dotacionales (privados y públicos)
- Comerciales
- Institucional
- Garaje en Plantas de sótano

Los usos complementarios diferentes al residencial y a excepción del de garaje en sótano nunca podrán superar en un 30 % el uso principal por edificio.

#### **Artículo 14. Sistema de Ordenación de las Edificaciones (R1)**

El sistema de ordenación será por edificación unitaria aislada en parcela única y bloque lineal.

#### **Artículo 15. Parcela mínima (R1)**

La parcela grafiada en el plano de calificación pormenorizada constituirá la parcela resultante del proyecto de equidistribución sin permitir su parcelación en elementos menores.

#### **Artículo 16. Ocupación de la edificación de la parcela sobre rasante (R1)**

No se exige retranqueos de la edificación respecto a la alineación de parcela, a excepción de la señalada para la esquina NorEste en la que se respetarán los retranqueos indicados en el plano de Ordenanza Gráfica.

A su vez la edificación se podrá adosar a la de la parcela de equipamientos.

### **Artículo 17. Edificabilidad y número de viviendas (R1)**

La edificabilidad y número de viviendas asignadas a la parcela es la siguiente:

	M2C	Nº VIVIENDAS	m2c/viv (orientativo)
R1	5.168 m2c	62 viviendas	83,35 m2c/viv

Se aplicará el artículo 9 de la ley 20/1997 para la promoción de la Accesibilidad, en el que se señala que en los edificios destinados a viviendas de protección oficial se reservará una vivienda para personas con movilidad reducida, por cada veinticinco o fracción. ( $62/25=2,8= 3$  viviendas).

### **Artículo 18. Altura máxima y dimensiones de la edificación (R1)**

La **altura máxima** no sobrepasará 9 plantas (B+8). Esta altura se podrá alcanzar de forma puntual (máximo el 30% de la ocupación en planta de la edificación), nunca en toda la fachada de la edificación, resultando el perfil medio de B+6.

El bloque edificatorio tendrá un fondo máximo de 14 m.

No se exige un retranqueo específico respecto a la alineación de parcela pudiendo coincidir con ella a excepción del retranqueo señalado en la esquina NorEste de la parcela.

Los retranqueos que defina finalmente el proyecto edificatorio no tendrán por qué ser uniformes, pudiendo definirse una planta quebrada, con retranqueos diferenciados.

### **Artículo 19. Zona de servidumbre de uso público (R1)**

En la esquina NorEste de la parcela se ha definido (plano 08 Ordenanza Gráfica) una zona de servidumbre de uso público, con ocupación bajo rasante, para garantizar una distancia mínima de la edificación sobre rasante respecto a la edificación de la parcela residencial de vivienda libre. También se garantiza la conformación de un espacio libre equilibrado.

### **Artículo 20. Plantas de sótano (R1)**

Se destinarán a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales. Debido a los condicionantes topográficos, la primera planta de sótano podrá alojar los portales de acceso a las viviendas en su fachada norte.

Se permitirán un máximo de 3 plantas de sótano, pudiendo desarrollarse 4 de forma justificada.

Las plantas de sótano podrán tener un funcionamiento unitario o común con las plantas de sótano de la edificación equipamental colindante, con accesos rodados comunes y con accesos directos a las edificaciones.

La ocupación de la edificación en planta de sótano podrá ser del 100 % de la parcela sin retranqueos respecto a sus linderos incluso en el lindero con la parcela equipamental.

Debido a los condicionantes topográficos, la primera planta de sótano podrá asomar en su totalidad a la fachada norte, siempre que dicha fachada se trate de forma coherente al uso interno.

**Artículo 21. Planta baja y superiores (R1)**

Se destinarán a uso residencial, permitiéndose los usos compatibles definidos en el artículo 13.  
Se permitirán un máximo de 9 plantas (B+8) según los criterios indicados en el artículo 18.  
Se podrá conformar una última planta ático retranqueada preferentemente en fachada principal.

**Artículo 22. Condiciones Complementarias de la Edificación (R1)**

Se autorizan retranqueos y cuerpos volados de la edificación, con una longitud máxima de 1 m. respecto a la línea de edificación máxima permitida.

Se autorizan buhardillas y mansardas, así como huecos acristalados en cubiertas.

**Artículo 23. Plazas de aparcamiento en interior de manzana (R1)**

Se obliga la reserva mínima en interior de parcela privada de las siguientes plazas de aparcamiento.

MANZANA	M2 PARCELA	M2C RESID	M2C EQUIPAMIENTO PRIVADO	NUMERO VIVIENDAS	Plazas de aparcamiento minimas
R1	1.394,29	5.168	-	62	93

Del total de plazas localizadas en parcela privada se reservarán una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida o una por cada vivienda destinada a persona con movilidad reducida. (En R1 VPO 3 viv=3 plazas o 93/40=2,325=3 plazas. Según artículo 9 del Anejo III, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los Edificios (Decreto 68/2000 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad).

### **ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR de vivienda libre R2**

Se califica así la zona del sector, con predominio del uso residencial en edificio multifamiliar, organizado en un bloque lineal.

#### **Artículo 24. Condiciones de Uso (R2)**

##### **Uso principal:**

Residencial en edificio multifamiliar .

##### **Usos complementarios:**

- Residencia colectiva y hostelera.
- Hostelería , Espectáculos
- Servicios Terciarios
- Dotacionales (privados y públicos)
- Comerciales
- Institucional
- Garaje en Plantas de sótano

Los usos complementarios diferentes al residencial y a excepción del de garaje en sótano nunca podrán superar en un 30% el uso principal por edificio.

#### **Artículo 25. Sistema de Ordenación de las Edificaciones (R2)**

El sistema de ordenación será por edificación unitaria aislada en parcela única y en bloque lineal.

#### **Artículo 26. Parcela mínima (R2)**

La parcela grafiada en el plano de calificación pormenorizada constituirá la parcela resultante del proyecto de equidistribución sin permitir su parcelación en elementos menores.

#### **Artículo 27. Ocupación de la edificación de la parcela sobre rasante (R2)**

Se exige un retranqueo mínimo de 3 m. de la edificación sobre rasante respecto a la alineación de parcela, en dos de las alineaciones de la parcela, mientras que en las otras dos la línea de edificación podrá coincidir con la de parcela. (según Ordenanza Gráfica).

### **Artículo 28. Edificabilidad y número de viviendas (R2)**

La edificabilidad y número de viviendas asignadas a cada parcela es la siguiente:

	M2C residenciales	Nº VIVIENDAS	m2c/viv (orientativo)
R2	3.462 m2c	42 viviendas	82,43 m2c/viv

Dado el número de viviendas (menor de 50) no será necesario reservar ninguna a personas con movilidad reducida, según el artículo 9 de la ley 20/1997 para la promoción de la Accesibilidad, en el que se señala que en los edificios destinados a viviendas libres se reservará una vivienda para personas con movilidad reducida, por cada cincuenta o fracción.

### **Artículo 29. Altura máxima y dimensiones de la edificación (R2)**

La **altura máxima** no sobrepasará 7 plantas más atico (B+6+atico).

El bloque edificatorio tendrá un fondo máximo de 14 m.

Se exige un retranqueo mínimo de 3 m. de la edificación sobre rasante respecto a la alineación de parcela, en dos de las alineaciones de la parcela, mientras que en las otras dos la línea de edificación podrá coincidir con la de parcela. (según Ordenanza Gráfica).

Los retranqueos que defina finalmente el proyecto edificatorio no tendrán por qué ser uniformes, pudiendo definirse una planta quebrada, con retranqueos diferenciados.

### **Artículo 30. Plantas de sótano (R2)**

Se destinarán a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.

Se permitirán un máximo de 3 plantas de sótano, pudiendo desarrollarse 4 de forma justificada.

Los accesos al segundo y tercer sótano se podrán realizar directamente desde el vial público.

La ocupación de la edificación en planta de sótano podrá ser del 100 % de la parcela sin retranqueos respecto a sus linderos.

Debido a los condicionantes topográficos, tres plantas de sótano podrán asomar en su totalidad a la fachada norte, siempre que dicha fachada se trate de forma coherente al uso interno.

**Artículo 31. Planta baja (R2)**

Se destinará a uso residencial, permitiéndose los usos compatibles definidos en el artículo 25. En ella se localizarán los portales.

**Artículo 32. Plantas superiores (R2)**

Se destinarán a uso residencial, permitiéndose los usos compatibles definidos en el artículo 25. Se permitirán un máximo de 5 plantas superiores más ático.

**Artículo 33. Condiciones Complementarias de la Edificación (R2)**

Se autorizan retranqueos y cuerpos volados de la edificación, con una longitud máxima de 1 m. respecto a la línea de edificación máxima permitida.

Se autorizan buhardillas y mansardas, así como huecos acristalados en cubiertas.

**Artículo 34. Plazas de aparcamiento en interior de parcela (R2)**

Se obliga la reserva mínima de las siguientes plazas de aparcamiento.

	M2 PARCELA	M2C RESID	NUMERO VIVIENDAS	Plazas de aparcamiento minimas
R2	864,79	3.462	42	63

Del total de plazas localizadas en parcela privada se reservarán una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida o una por cada vivienda destinada a persona con movilidad reducida. (En R2 VIV.LIBRES  $63/40=1,575=2$  plazas). Según artículo 9 del Anejo III, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los Edificios (Decreto 68/2000 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad).

## **SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO / EQ**

### **Artículo 35. Condiciones de uso (EQ)**

Uso Dotacional Genérico no lucrativo. Se incluye el uso de alojamiento dotacional, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados definido en la ley 2/2006.

### **Artículo 36. Sistema de Ordenación de las edificaciones (EQ)**

El edificio se dispondrá de forma libre sobre la parcela reservada, siendo libre el retranqueo a cualquier lindero a excepción de la exigencia de retiro de 50 m. de la edificación desde la autopista, pudiendo coincidir con la alineación de parcela (según Ordenanza Gráfica) e incluso adosar la edificación a la parcela colindante R1 (vivienda protegida).

### **Artículo 37. Altura máxima de la edificación (EQ)**

Será de 6 plantas más atico (B+5+A) sobre rasante y 3 plantas de sótano. Se permitirá una cuarta planta de sótano si se justifica técnicamente. La planta de ático se retranqueará al menos en su fachada longitudinal norte, pudiendo coincidir en su alineación con el resto.

### **Artículo 38. Edificabilidad (EQ)**

La edificabilidad máxima asignada a la parcela será de 3.000 m<sup>2</sup>c.

### **Artículo 39. Condiciones Complementarias de la Edificación (EQ)**

Debido a los condicionantes topográficos, las plantas de sótano podrán asomar a la fachada colindante con el vial público e incluso el primer sótano abrir huecos en fachada posterior.

En los dos primeros sótanos se podrá localizar parte del uso de alojamiento dotacional además del uso de garaje, trasteros e instalaciones. El tercer sótano se destinará al uso de garaje, trasteros e instalaciones.

Podrá compartir accesos y plantas comunes de garajes con el edificio residencial de vivienda protegida localizado en parcela colindante.

Se autorizan retranqueos y cuerpos volados de la edificación, con una longitud máxima de 1 m. respecto a la línea de edificación máxima permitida.

Se autorizan buhardillas y mansardas, así como huecos acristalados en cubiertas.

**CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS POR PARCELAS:**

PARCELA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	NUMERO DE VIVIENDAS	ALTURA MÁXIMA	DIMENSIONES EDIFICACION
R1	Residencial Multifamiliar de Vivienda Protegida	Edificación en bloque lineal aislado.	La definida, no se permiten parcelaciones	No se exigen salvo los señalados en la esquina NorEste en el plano de Ordenanza Gráfica	5.168 m <sup>2</sup> c	62 viviendas	9 plantas (B+8) puntualmente (max 30%)	14 m. de fondo máximo.
R2	Residencial Multifamiliar de Vivienda Libre	Edificación en bloque lineal aislado	La definida, no se permiten parcelaciones	3 m. mínimo de la edificación sobre rasante en dos de las alineaciones de parcela según plano de Ordenanza Gráfica.	3.462 m <sup>2</sup> c	42 viviendas	7 plantas más ático (B+6+A)	14 m. de fondo máximo.
					8.630 m <sup>2</sup> c	104 viviendas	.	.

**EQUIPAMIENTOS PUBLICOS:**

	ORDENANZA DE APLICACIÓN	TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA
EQ-1	Equipamientos públicos	No definida.		No se exigen retranqueos salvo el marcado por la línea de retiro de la edificación de la autopista	3.000 m <sup>2</sup> c	6 plantas más ático (B+5+A)

Eibar, julio 2008

Fdo: Marta Díaz de Cerio Gastón



Arquitecta urbanista  
COAVN nº 2.294