

# **NORMAS URBANISTICAS TEXTO REFUNDIDO**

**APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 27 DE OCTUBRE DE 2005**

## **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN CASCO HISTORICO DE LA CIUDAD DE URDUÑA/ORDUÑA**

**ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS. PAMPLONA**



## ÍNDICE



<b>NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES .....</b>	<b>9</b>
<b>TITULO I. PRELIMINARES.....</b>	<b>11</b>
CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....	13
SECCION 1. Objeto, ámbito y documentación .....	13
SECCION 2. Alcance del Plan.....	15
SECCION 3. Vigencia, plazos y revisión .....	16
SECCION 4. Disposiciones complementarias .....	16
<b>TITULO II. REGULACIÓN URBANÍSTICA Y DERECHO DE PROPIEDAD .....</b>	<b>19</b>
CAPITULO I. MARCO LEGAL APLICABLE .....	21
SECCION 1. Régimen urbanístico del suelo y derecho de propiedad .....	21
SECCION 2. Planeamiento y derecho de propiedad.....	21
SECCION 3. Patrimonio histórico y derecho de propiedad.....	23
SECCION 4. Promoción de la edificación .....	27
SECCION 5. Disciplina urbanística.....	28
<b>TITULO III. DE LA INTERVENCIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO .....</b>	<b>29</b>
CAPITULO I. ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA .....	31
SECCION 1. Desarrollo del PPlan Especial.....	31
CAPITULO II. DE LA INTERVENCIÓN URBANIZADORA .....	34
CAPITULO III. DE LA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA Y EDIFICATORIA .....	36
SECCION 1. Tipos de actuaciones .....	36
SECCION 2. Régimen aplicable.....	40
SECCION 3. Régimen de obligatoriedad y exigencia de actuaciones.....	45
CAPITULO IV. TRAMITACIÓN .....	49
SECCION 1. Organos de gestión.....	49
SECCION 2. Procedimiento de tramitación de actuaciones .....	49
SECCION 3. Documentación a presentar .....	52
<b>TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>57</b>
SECCION 1. Consideraciones generales .....	59
SECCION 2. Determinaciones generales para la urbanización .....	59
<b>TITULO V. NORMAS DE EDIFICACION.....</b>	<b>63</b>
CAPITULO I. DETERMINACIONES DE VOLUMETRÍA Y FORMA .....	65
SECCION 1. Parámetros que afectan a la parcela .....	65
SECCION 2. Parámetros de ocupación .....	66
SECCION 3. Parámetros de aprovechamiento .....	67
CAPITULO II. CONDICIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO .....	70
SECCION 1. Condiciones de habitabilidad .....	70
SECCION 2. Condiciones de accesibilidad.....	71
CAPITULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD .....	72
SECCION 1. Seguridad en la construcción y edificación.....	72
CAPITULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN .....	73
SECCION 1. Criterios generales.....	73
SECCION 2. Criterios específicos.....	73

<b>TITULO VI. NORMAS DE USOS .....</b>	<b>81</b>
CAPITULO I. RÉGIMEN GENERAL DE USOS .....	83
SECCION 1. Regulación de usos .....	83
SECCION 2. Definición de usos globales y pormenorizados .....	83
CAPITULO II. NORMAS PARTICULARES DE USOS .....	87
SECCION 1. Determinaciones generales .....	87
SECCION 2. Normas particulares del uso residencial .....	87
SECCION 3. Normas particulares del uso productivo .....	89
SECCION 4. Normas particulares del uso dotacional .....	90
<b>TITULO VII. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO .....</b>	<b>95</b>
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....	97
SECCION 1. Consideraciones generales .....	97
SECCION 2. Régimen de protección aplicable .....	98
CAPITULO II. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....	99
SECCION 1. Determinaciones generales .....	99
CAPITULO III. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO .....	101
SECCION 1. Disposiciones generales .....	101
SECCION 2. Protección del patrimonio arquitectónico catalogado .....	101
SECCION 3. Patrimonio Arquitectónico no catalogado .....	107
<b>NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES .....</b>	<b>113</b>
<b>TITULO I. ÁREAS DE INTERVENCIÓN .....</b>	<b>115</b>
CAPITULO I. AREA DE INTERVENCIÓN AI-01 (ESQUINA NOROESTE) .....	117
SECCION 1. Descripción y superficie .....	117
SECCION 2. Unidad de Ejecución UE-01 .....	117
CAPITULO II. AREA DE INTERVENCIÓN AI-02 (PLAZA MIKEL DEUNA) .....	120
SECCION 1. Descripción y superficie .....	120
SECCION 2. Determinaciones .....	120
CAPITULO III. AREA DE INTERVENCIÓN 03 (ZAHARRA) .....	122
SECCION 1. Descripción y superficie .....	122
SECCION 2. Determinaciones .....	122
CAPITULO IV. AREA DE INTERVENCIÓN AI-04 (TRAS SANTIAGO) .....	123
SECCION 1. Descripción y superficie .....	123
SECCION 2. Unidad de Ejecución UE-04 .....	123
SECCION 3. Determinaciones del espacio público fuera de las Unidades de Ejecución .....	124
CAPITULO V. AREA DE INTERVENCIÓN AI-05 (MURALLAS) .....	125
SECCION 1. Descripción y superficie .....	125
SECCION 2. Determinaciones .....	125
CAPITULO VI. AREA DE INTERVENCIÓN AI-06 (ADOBERÍAS) .....	126
SECCION 1. Descripción y superficie .....	126
SECCION 2. Determinaciones .....	126
CAPITULO VII. AREA DE INTERVENCIÓN AI-07 (CALLEJÓN DE SANTA MARÍA) .....	128
SECCION 1. Descripción y superficie .....	128
SECCION 2. Determinaciones .....	128
CAPITULO VIII. AREA DE INTERVENCIÓN AI-08 (HARATEGI) .....	129
SECCION 1. Descripción y superficie .....	129
SECCION 2. Determinaciones .....	129

CAPITULO IX. AREA DE INTERVENCIÓN AI-09 (BELENAS BARRIO CENTRAL).....	130
CAPITULO X. AREA DE INTERVENCIÓN AI-10 (CARRETERA DE VITORIA).....	131
SECCION 1. Descripción y superficie.....	131
SECCION 2. Unidad de Ejecución UE-03 .....	131
CAPITULO XI. AREA DE INTERVENCIÓN AI-11 (CASTILLO).....	133
SECCION 1. Descripción y superficie.....	133
SECCION 2. Determinaciones.....	133
CAPITULO XII. AREA DE INTERVENCIÓN AI-14 (BELENAS BARRIO SUR) .....	134
CAPITULO XIII. AREA DE INTERVENCIÓN AI-15 (MERCADO) .....	135
SECCION 1. Descripción y superficie.....	135
SECCION 2. Determinaciones.....	135
CAPITULO XIV. AREA DE INTERVENCIÓN 16 (LUKAS DEUNA-DONIBANE) .....	136
SECCION 1. Descripción y superficie.....	136
SECCION 2. Unidad de Ejecución UE-05 .....	136
CAPITULO XV. AMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE COSTES AD-1.....	138
SECCION 1. Descripción y superficie.....	138
SECCION 2. Determinaciones.....	138
<b>ANEXOS .....</b>	<b>139</b>
ANEXO I - PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN Y PROPUESTA .....	141
ANEXO II – CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y ELEMENTOS EN EL ESPACIO PÚBLICO .....	145
ANEXO III – EDIFICIOS DISCORDANTES .....	149





# **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**



## **TITULO I. PRELIMINARES**



# CAPITULO I.

## DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

---

### SECCION 1. OBJETO, ÁMBITO Y DOCUMENTACIÓN

#### Artículo 1. Objeto del Plan Especial

1. El Plan Especial de Rehabilitación, tiene por objeto definir las condiciones que han de regir las actuaciones en las parcelas y edificios del Casco Histórico de Urduña/Orduña.
2. Teniendo en cuenta la Declaración de este Casco Histórico como Conjunto Monumental (realizada por el Decreto 2/1997) el presente Plan afronta esta protección y reforma interior de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco.
3. En todo caso las determinaciones que se establecen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

#### Artículo 2. Ambito de Aplicación

1. Las presentes Normas afectan al Casco Histórico de Urduña/Orduña, tal como viene delimitado en el Plan General, coincidente por lo demás con la delimitación fijada por el referido Decreto de Declaración de Conjunto Monumental y que se recoge en el plano I.11. de título “Contexto territorial existente, con la delimitación del PER”.

#### Artículo 3. Documentos que integran el Plan

1. El Plan Especial de Rehabilitación está constituido por los siguientes documentos:
  - a) **Memoria justificativa y explicativa** de las características y condicionantes de todo tipo que han sido determinantes para la Ordenación.
  - b) **Planos de información y diagnóstico** en los que se refleja la realidad del territorio a la hora de redactar el Plan y que, por su carácter de condicionante básico ha sido punto de partida obligado para la ordenación.
  - c) **Planos de ordenación** en los que se expresan gráficamente las determinaciones en los aspectos de uso, forma, protección y gestión.
  - d) **Normas urbanísticas**, en las que se establece la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad, y las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones con implicaciones urbanísticas en su ámbito territorial, ya sean de planeamiento de desarrollo, gestión o ejecución directa. Son las siguientes:
    - **Normas Urbanísticas de carácter General.** Recoge las determinaciones que establecen las condiciones de carácter general aplicable a todos y cada uno de los espacios públicos y parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial; incluye pues entre otras determinaciones aquellas que habitualmente se consideran Ordenanzas.
    - **Normas Urbanísticas de carácter Particular.** Su aplicación se ciñe al ámbito designado, que en el caso de Urduña/Orduña se ha tenido por conveniente desarrollarlas a nivel de Área de Intervención y de Parcela. Las condiciones particulares se desarrollan por un lado en estos documentos y por otro en los Planos de Ordenación. En consecuencia cuando esta Normativa habla de Normativa Particular se refiere conjuntamente a estos documentos, en la medida que cada uno de ellos concierna al espacio público o parcela de que se trate.

- e) **Catálogo del Patrimonio Histórico**, como documento complementario a las determinaciones del Plan Especial, contiene la relación de monumentos, edificios y elementos que por su singular valor o características son susceptibles de ser protegidos y por tanto se sujetan a alguno de los regímenes de protección establecidos en estas Normas y a las consideraciones puntuales de la Normativa Particular.
- f) **Plan de Etapas** recoge las estrategias que deben regir la puesta en marcha de las actuaciones previstas.
- g) **Estudio Económico y Financiero** es el documento en el que se define y evalúa la responsabilidad de la ejecución de la ciudad, fundamentalmente en lo referente a la inversión pública. A su vez persigue un objetivo adicional: la racionalización de la asignación de los recursos públicos.

#### **Artículo 4. Interpretación**

1. Las cuestiones de interpretación que se susciten en la aplicación del Plan Especial serán resueltas por el Ayuntamiento, con sujeción a los criterios establecidos en el Código Civil y en el sentido que resulte más favorable para el respeto de los derechos fundamentales, la protección del patrimonio y el medio ambiente.
2. En el caso de discrepancia entre los documentos que constituyen el Plan Especial se resolverán aplicando los siguientes criterios:
  - a) La Normativa Particular prevalece frente a la Normativa General y ambas sobre los Planos de Ordenación y la Memoria Justificativa. En todo caso, la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica, salvo error material, que deberá ser enmendado
  - b) Los aspectos relativos a la Normativa de Protección prevalecerán frente a los relativos a otras cuestiones.
  - c) Los contenidos de la Memoria sólo podrán utilizarse para la interpretación de la Normativa, cuando la cuestión que sostengan no entre en contradicción con ninguna determinación de la Normativa General o Particular, escrita o gráfica o así se indique desde cualquiera de estos documentos.
  - d) El Plan de Etapas prevalecerá siempre sobre el Estudio Económico.
3. Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda o contradicción se aplicarán los siguiente criterios:
  - a) En lo referente a aprovechamientos, cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se efectuará la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y la más restrictiva para los aprovechamientos lucrativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanística derivadas de este Plan, a criterio del Ayuntamiento, aconsejen lo contrario.
  - b) Las dudas o posible contradicción referente a otro tipo de determinaciones serán resueltas por el Ayuntamiento sobre la base de criterios y consideraciones de interés social, de valoración histórico cultural, estética y funcional, de condiciones higiénico-sanitarias, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y servicios o cualesquiera otros de similar naturaleza.

#### **Artículo 5. Publicidad e Información**

1. Los documentos que constituyen el Plan Especial tienen carácter público, teniendo derecho a su consulta cualquier persona interesada, por lo que, a tal efecto, estarán a disposición del público en los locales del Ayuntamiento en las horas y días hábiles.
2. El Ayuntamiento informará por escrito a cualquier interesado sobre el régimen urbanístico aplicable a la unidad, parcela o solar de su interés en el plazo de un mes a contar desde la fecha de entrada en el registro municipal de la solicitud.

3. Las consultas relativas a la interpretación de las determinaciones del Plan Especial o de alguno de los documentos que lo integren, serán resueltas por el Ayuntamiento.

## **SECCION 2. ALCANCE DEL PLAN**

### **Artículo 6. Obligatoriedad**

1. Las determinaciones del Plan Especial serán de aplicación obligatoria en la ejecución de obras de todo tipo en el Casco Histórico de Urduña/Orduña, siendo de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las diferentes administraciones.

### **Artículo 7. Carácter normativo**

1. El carácter normativo del Plan supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento legal, de modo que estas adquieren con la aprobación del Plan fuerza reglamentaria. En este sentido los **Planos de Ordenación** tienen la consideración de **Normativa Gráfica**, excepto aquellos que expresamente se indique lo contrario, mientras que el documento denominado **Normas Urbanísticas Generales y Particulares** suponen la normativa escrita del Plan.

### **Artículo 8. Carácter ejecutivo**

1. Aprobado definitivamente el presente Plan Especial de Rehabilitación y, tras su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco, será de aplicación inmediata, con vigencia indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango normativo que lo modifique, complemente o sustituya.
2. En consecuencia, y sin perjuicio de la subordinación del Plan Especial al Plan Municipal, aquel ordena de modo directo, todas las actuaciones edificatorias, constructivas o urbanísticas, públicas o privadas que se realicen en su ámbito de aplicación.
3. En este sentido, ha de entenderse que el presente Plan, tanto en su normativa gráfica como en la escrita, sustituye cualquier determinación Normativa particular que el Plan Municipal vigente establezca para su ámbito de aplicación.

### **Artículo 9. Competencia para la ejecución**

1. La competencia para la ejecución del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Urduña/Orduña y al Gobierno Vasco en sus respectivas esferas de actuación.
2. No obstante, el Ayuntamiento de Urduña/Orduña se atribuye la dirección y control de la gestión urbanística necesaria para el desarrollo del Plan Especial, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación con otras Entidades o Asociaciones públicas o privadas.
3. En consecuencia, el Ayuntamiento acometerá cuantas actuaciones de planificación o ejecución sean necesarias para el correcto desarrollo de las determinaciones que se establecen en el Plan.

### **Artículo 10. Subordinación al Plan Municipal**

1. Con carácter general aquellas materias no reguladas expresamente en esta normativa quedan sujetas a la determinaciones incluidas en la normativa urbanística del Plan Municipal.

## **SECCION 3. VIGENCIA, PLAZOS Y REVISIÓN**

### **Artículo 11. Vigencia**

1. El Plan Especial tiene vigencia indefinida sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente previstos como consecuencia de la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico, socioeconómico o arquitectónico en cuanto a criterios de protección del Casco que inciden sustancialmente sobre la ordenación, o como consecuencia de las determinaciones producto de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

### **Artículo 12. Plazos de ejecución**

1. Los plazos de ejecución establecidos en el Plan de Etapas tendrán efecto vinculante en cuanto a la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el Plan, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico tanto en unidades sistemáticas como asistemáticas.
2. Los plazos establecidos en el Plan de Etapas en cuanto a las actuaciones en suelo público no tendrán carácter vinculante.

### **Artículo 13. Modificación del Plan Especial**

1. Cualquier modificación del Plan Especial deberá guardar relación con el motivo que la produce, por lo que, en el expediente correspondiente, deberá justificarse su necesidad y adecuación a los criterios y objetivos generales del mismo, debiendo limitarse las modificaciones a las determinaciones estrictamente relacionadas con su objeto.
2. Los expedientes que supongan una modificación puntual del plan deberán titularse: "Modificación del Plan Especial del Casco Histórico de Urduña/Orduña" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluirse el número de orden que le corresponda dentro de las modificaciones que puedan tener lugar.
3. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, que deberán ser modificados con las nuevas determinaciones aprobadas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos.

### **Artículo 14. Revisión del Plan Especial**

1. Transcurridos diez años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento de Orduña/Urduña elaborará un documento para conocer su grado de cumplimiento, su vigencia y actualidad así como la evolución demográfica, socioeconómica, dotacional, etc. del Casco, a fin de dictaminar sobre la conveniencia de proceder a la revisión.
2. En todo caso, el Gobierno Vasco podrá requerir motivadamente al Ayuntamiento para que proceda a revisar el Plan.

## **SECCION 4. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

### **Artículo 15. Marco legislativo aplicable**

1. Las presentes normas urbanísticas y resto de la documentación del Plan Especial tienen su justificación en las siguientes disposiciones legales o reglamentarias:



2. Decreto 2/1997 de declaración del Casco Histórico de Urduña/Orduña como Conjunto Monumental. Ley 5/1998 de 6 de marzo de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana. Ley 17/1994 de 30 de junio de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística. Ley 3/1997 de 25 de abril por el que se determinan la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística así como los preceptos no derogados del Texto refundido de la Ley del Suelo estatal del año 1992, y de forma subsidiaria la Ley del suelo de 1978. Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco y cualquier otra disposición concurrente.
3. Cuando alguna de las disposiciones mencionadas o cualquier otra que resulte aplicable en el ámbito del Plan Especial sea objeto de modificación, las referencias se entenderán hechas a los preceptos que modifiquen o sustituyan a los citados.

## **Artículo 16. Terminología**

1. Con respecto a la delimitación y definición de conceptos y términos los documentos del Plan utilizan la terminología recogida en el Plan General sobre normas de edificación y usos del suelo.

## **Artículo 17. Disposiciones transitorias**

1. Con respecto a las actuaciones al momento de la aprobación del Plan:
  - a) Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial, que estén en contradicción con las determinaciones de este, quedarán sin efecto si no se hubiesen iniciado las obras. No obstante, el Ayuntamiento podrá convenir con el titular la modificación del contenido de la licencia a fin de adecuarla a lo establecido en el Plan.
  - b) Si las obras amparadas en licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial estuvieren ya iniciadas en dicho momento, el Ayuntamiento podrá optar por la modificación o revocación de la licencia. En estos casos, también será admisible el convenio de adaptación a que se refiere el apartado anterior.
2. Con respecto a las actuaciones posteriores a la aprobación del Plan:
  - a) Podrán implantarse en las áreas donde el uso esté permitido por este Plan, actividades económicas o dotaciones anteriores a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la ordenación señalada en el Plan.
  - b) Podrán admitirse también usos, obras e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por este Plan Especial.

## **Artículo 18. Disposiciones derogatorias**

1. La entrada en vigor de la Normativa del Plan Especial, dejará sin efecto todo el planeamiento y la ordenación vigente que viene regulando las condiciones urbanísticas en el Casco Histórico.

## **Artículo 19. Disposiciones finales**

1. Con carácter general aquellas materias no reguladas expresamente en esta normativa quedan sujetas a la determinaciones incluidas en la normativa urbanística del Plan General.
2. La presente Normativa se complementa con las Leyes, Normas, Disposiciones y Decretos en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Vivienda o Patrimonio existentes durante el periodo de vigencia del Plan Especial.
3. El Plan Especial entrará en vigor una vez que se produzca la publicación en el Boletín del País Vasco de los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística del Plan, y transcurran los plazos previstos en la Ley de Bases del Régimen Local.



## **TITULO II. REGULACIÓN URBANÍSTICA Y DERECHO DE PROPIEDAD**



## **CAPITULO I. MARCO LEGAL APLICABLE**

---

### **SECCION 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DERECHO DE PROPIEDAD**

#### **Artículo 20. Clasificación del suelo y régimen**

En la totalidad del ámbito del Plan Especial, al suelo ordenado le corresponde la clasificación de suelo urbano de conformidad con el Plan General y la legislación vigente.

Con respecto al régimen urbanístico del suelo urbano esta normativa se remite con carácter general a lo especificado en el título tercero, capítulo sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **SECCION 2. PLANEAMIENTO Y DERECHO DE PROPIEDAD**

#### **Artículo 21. Planeamiento y derecho de propiedad**

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o en virtud de estas, por lo establecido en este Plan Especial con arreglo a las determinaciones y condiciones urbanísticas definidas para los predios.
2. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada por este Plan, sin perjuicio del régimen transitorio que se establece para las edificaciones construidas con anterioridad, usos y obras provisionales.
3. Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

#### **Artículo 22. Indemnizaciones por cambio de planeamiento**

1. La nueva ordenación establecida en el planeamiento no confiere derechos indemnizatorios a los propietarios, salvo en los supuestos establecidos en la legislación estatal.

#### **Artículo 23. Limitaciones derivadas del régimen de protección establecido por este Plan Especial**

1. Las limitaciones y vinculaciones impuestas por la Normativa de Protección se considerarán singulares cuando concurren las siguientes condiciones generales:
  - a) Que generen lesiones directamente imputables al cumplimiento de determinaciones obligatorias del propio régimen de protección.
  - b) Que dichas lesiones se traduzcan en la restricción del aprovechamiento urbanístico de los predios en forma desigual a la que corresponde para la ordenación de la calle o zona en que el predio se encuentre ubicado teniendo en cuenta a estos efectos los criterios de usos e intensidades utilizados por el Plan con carácter general.
  - c) Que el daño alegado sea efectivo, individualizado y evaluable económicamente.

2. Los propietarios de inmuebles vinculados singularmente por el régimen de protección tendrán derecho al resarcimiento de las lesiones que aleguen y acrediten.
3. Dicho resarcimiento se deberá realizar en los términos del artículo 43 y concordantes de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. (B.O.E. núm. 89).
4. Cuando el alegante de supuesta lesión demuestre fehacientemente la imposibilidad de su compensación equidistributiva, podrá ser indemnizado en metálico, transfiriendo el aprovechamiento no realizable o en cualesquiera otras formas procedentes conforme a Derecho.

#### **Artículo 24. Valoración de las lesiones derivadas del régimen de protección**

1. En todo caso, para la acreditación de estas lesiones deberán tenerse cuenta las especificaciones y requisitos que a continuación se detallan:
  - a) No serán tomadas en cuenta las vinculaciones o limitaciones impuestas por la legislación de Patrimonio Cultural Vasco ni las derivadas de otras calificaciones o catalogaciones declaradas por Administraciones públicas distintas de la Municipal, las cuales se registrarán por sus ordenaciones sectoriales propias.
  - b) Tampoco serán computables o acumulables bajo este régimen las restricciones causadas por otras determinaciones de este Plan Especial o de sus instrumentos de desarrollo, que seguirán, en su caso, el procedimiento compensatorio común que corresponda.
2. En cuanto a la determinación del efecto restrictivo y a su evaluación económica, el valor de referencia para fijar la cuantía resarcible será el aprovechamiento atribuido por el Plan.
  - a) La lesión resarcible será en cada caso la diferencia entre el valor de referencia aplicable conforme al apartado anterior y el que corresponde al predio afectado por causa de la restricción singular.
3. No habrá resarcimiento si existe dolo, culpa o negligencia del propietario en su cumplimiento del deber de conservación cuando permita la ruina técnica del edificio o cuando el edificio o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado total o parcialmente, sin autorización expresa.
4. El derecho al resarcimiento no es ejercitable por la mera entrada en vigor de este Plan Especial que impone las restricciones, sino solo cuando el propietario se vea directa e individualmente constreñido a la observancia de las limitaciones singulares que le afecten, es decir, cuando al ejercitar sus facultades dominicales de rehabilitación se encuentre sujeto a restricciones de aprovechamiento en superficie, en volumen o en uso con relación al régimen establecido con carácter general en estas Normas.
5. Establecido así, surgirá derecho a indemnización exclusivamente en el supuesto de rehabilitación, en el caso de actuaciones generales.

#### **Artículo 25. Lesiones, procedimiento y resolución**

1. El reconocimiento de la existencia de una lesión resarcible será objeto de un expediente particular en cada caso, que se iniciará a instancia del interesado simultáneamente con el de la licencia municipal que requiera la ejecución concreta que se proponga realizar.
2. En la tramitación de esta clase de licencias será preceptivo el reconocimiento del inmueble en cuestión por parte de los Servicios Técnicos Municipales que emitirán informe sobre el estado del inmueble y propondrán las medidas que fuesen precisas para su adecuada conservación y ornato, cuando no se contuviesen en el proyecto presentado.
3. La resolución de los expedientes será conjunta y se pronunciará separadamente sobre los siguientes extremos:
  - a) Procedencia y otorgamiento en su caso de la licencia solicitada.
  - b) Si se otorga la licencia, procedencia del reconocimiento de la lesión resarcible alegada, con

precisión, en caso afirmativo, de su cuantía y del procedimiento que deberá aplicarse para hacerla efectiva.

- c) Imposición, cuando haya lugar, de las medidas precisas para la adecuada restauración, conservación y ornato del inmueble, que adoptarán la forma de órdenes de ejecución si no se hubieran previamente incorporado al proyecto objeto de la licencia o cuando ésta no se otorgue.
- d) El expediente contradictorio para la determinación y reconocimiento, en su caso, del derecho de resarcimiento, se instruirá de oficio cuando las medidas de restauración, conservación u ornato se impongan por parte del Ayuntamiento a través de órdenes de ejecución, sin mediar petición de licencia, o en el caso de denegación de esta.

### **Artículo 26. Tanteo y retracto**

1. El Plan podrá establecer derechos de tanteo y retracto sobre determinadas áreas de suelo que quedarán por ello sujetas a las siguientes determinaciones:
  - a) Las transmisiones onerosas de bienes inmuebles en estas zonas, tanto de terrenos como construcciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración actuante.
  - b) La declaración de interés público queda justificada por la propia documentación del Plan, por lo que no será necesaria la justificación de su necesidad. No obstante, si será preceptiva la notificación individualizada a los afectados en el periodo de información pública del Plan. La Administración podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de sesenta (60) días desde la notificación y seis meses en el caso de retracto.

### **Artículo 27. Desafectación del dominio público**

1. A los efectos establecidos por este Plan Especial, se permite el rebase de la alineación oficial bajo rasante y la ocupación del dominio público inmediato por motivo de la construcción de aparcamientos subterráneos, cuando sea obligado por las condiciones constructivas y técnicas de la obra. En consecuencia, queda desafectado con carácter general el dominio público ocupado por esta causa.

## **SECCION 3. PATRIMONIO HISTÓRICO Y DERECHO DE PROPIEDAD**

### **Artículo 28. El deber de conservación**

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad salubridad y ornato públicos. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana. De esta forma se configuran el deber de conservación y rehabilitación ( ver artículo siguiente) como auténticos deberes básicos de la propiedad.
2. En consecuencia el deber de conservación tiene dos manifestaciones o alcance diferente en atención a la presencia o no de valores históricos en los edificios. Así podemos identificar una conservación genérica del patrimonio edificado y otra con carácter específico del patrimonio histórico singular que la regula la Ley de Patrimonio Cultural Vasco y la Normativa de Protección del Patrimonio Catalogado de estas Normas, por desarrollo de aquella. Siendo así, la aplicación de estas normas se sustancia en los siguientes derechos y deberes:
  - a) Los propietarios y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido en el presente Plan Especial.

- b) Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado además de las obligaciones genéricas de conservación y rehabilitación establecidas en el punto 1 de este artículo, deberán realizar las obras de adaptación necesarias para adecuarlos a las condiciones estéticas y ambientales.
  - c) Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados y su rehabilitación mediante la subvención de las obras cuando estas excedan de los límites del deber general de conservación, que a los efectos de la aplicación de esta normativa, se entiende excedido cuando el coste de ejecución de las obras necesarias rebase el cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble excluido el valor del suelo.
  - d) Cuando el edificio o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el responsable de las obras, solidariamente quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características originales. En ningún caso, se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable.
3. Se consideran contenidos en este deber general de conservación las siguientes obras:
- a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
  - b) Las obras que pretendan la reposición y adecuación de las construcciones e instalaciones a las condiciones establecidas sobre seguridad, salubridad y ornato público que se establezcan en las Normas sobre edificación u otras ordenanzas concurrentes, restaurando, reparando, reponiendo o sustituyendo los elementos dañados, negativos o inadecuados.
4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se derivan para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.
5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

## **Artículo 29. Deber de rehabilitación**

1. El deber de rehabilitación será exigible:
- a) Para los edificios catalogados con protección especial, media y básica en la extensión y condiciones descritos en el capítulo de estas Normas sobre la Protección.
2. Los propietarios de construcciones o edificaciones que contengan o porten elementos o piezas edificadas exteriores o interiores, volúmenes o alturas señalados como negativos, inadecuados urbanísticamente o discordantes en la normativa particular del presente Plan, deberán proceder a suprimirlos, sustituirlos o adecuarlos en los supuestos y de acuerdo con lo previsto en la Normativa.
3. Con carácter general, dicha obligación se hará efectiva por decisión e iniciativa de la propiedad acompañando el desarrollo del tipo de actuación en la edificación existente que en cada caso establece el Plan, si bien la concesión de la licencia dependerá del cumplimiento del deber de adecuar los elementos, piezas volúmenes o alturas a lo especificado por el Plan.
4. Con todo, el deber de rehabilitación podrá ser exigido de oficio por el Ayuntamiento a través de órdenes de ejecución.

## **Artículo 30. Ordenes de ejecución**

1. El Ayuntamiento podrá ordenar de oficio o a instancia de cualquier interesado y al objeto de su



adecuación arquitectónica o valorización estética y formal de acuerdo con las previsiones del presente Plan, la ejecución por motivos de seguridad, salubridad y ornato público de las siguientes actuaciones:

- a) Rehabilitación forzosa de edificios y construcciones.
- b) Obras de adaptación de las construcciones a la normativa de usos, seguridad, habitabilidad y estética.
- c) Obras de rehabilitación, fachadas, medianeras y espacios visibles desde la vía pública o visitables, aunque no estén incluidas en el Plan.
- d) Obras de adecuación de elementos o piezas edificadas negativos.
- e) Obras de adecuación de elementos, edificios y construcciones discordantes.
- f) Obras de adecuación por motivos de interés turístico o cultural.
- g) Obras de adecuación, reposición y restauración de elementos ornamentales en los edificios.
- h) Obras de reposición de edificios catalogados demolidos total o parcialmente.
- i) Cualquier otra amparada en los motivos legales reseñados.

2. Las obras de ejecución distinguirán.

- a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios definidas por tanto como obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, que se ejecutarán por cuenta de los propietarios sin perjuicio de que estos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas en normativa de fomento del Ayuntamiento o de otra Administración.
- b) Las obras en edificios catalogados que excedan de estos deberes, es decir, las de carácter extraordinario, se ejecutarán con cargo al presupuesto de la Administración que las hubiere ordenado.

3. Transcurrido el plazo sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador y se requerirá de nuevo al propietario que cumpla la orden de ejecución.

- a) En el caso de que los propietarios de los edificios no catalogados, no realizaran las obras nuevamente requeridas, podrán acometerse por la Administración actuante en ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de la multa correspondiente.
- b) En el caso de que el requerimiento se refiera a edificios o elementos catalogados, el incumplimiento de la orden reiterada facultará a la Administración actuante para acometer las obras en ejecución subsidiaria o/y para expropiar total o parcialmente el bien inmueble afectado, sin perjuicio de la imposición de la multa correspondiente. La expropiación se aplicará atendiendo al grado de catalogación del bien, la intensidad de los daños, así como a la diligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación llevado a cabo por el propietario.
- c) También, en los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, los pusiese en peligro de destrucción o deterioro grave, total o parcial o se desatendiera el deber de conservación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública.

4. En todo caso, los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiario se asuman por la Administración.

### **Artículo 31. Régimen de la ruina**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietarios y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

- a) Por ruina económica. Cuando el coste de las obras de reparación para devolver al edificio las condiciones de seguridad y salubridad sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio, excluido el valor del suelo.
- b) Por ruina técnica. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Por ruina urbanística. Cuando para su recuperación se requiera la realización de obras que no pudiesen ser autorizadas por encontrarse el edificio sujeto al régimen de fuera de ordenación.
  - La situación de fuera de ordenación no implica automáticamente su declaración de ruina sino que precisa además estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables conforme a lo previsto por estas Normas.
  - No se considera circunstancia de ruina la inadecuación urbanística del edificio.

### **Artículo 32. Procedimiento de la declaración de ruina**

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados se incluirán con la petición los siguientes datos y documentos:

- a) Identificación del inmueble.
  - b) Certificación del Registro de la Propiedad de titularidad, cargas, etc.
  - c) Relación de moradores, cualquiera que fuera el título de posesión.
  - d) Titulares de derechos reales sobre el inmueble.
  - e) Motivos en los que se basa su petición.
  - f) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación que contenga:
    - Justificación de la causa de instar la declaración.
    - Situación urbanística del inmueble.
    - Grado de protección.
    - Estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca.
    - Año de construcción del edificio.
    - Valoración.
    - Acreditación de que el edificio todavía reúne las condiciones suficientes para que sus ocupantes permanezcan en él mientras se adopta el acuerdo.
    - Memoria descriptiva de las medidas de seguridad que sea preciso adoptar en el edificio.
  - g) En el caso de edificios catalogados, a los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina económica y en su caso la procedencia de la orden de rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre los dos escenarios posibles; demolición y construcción del edificio nuevo o consolidación y recuperación del edificio ruinoso.
2. En todo caso, la propiedad deberá adoptar las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general el deterioro o la caída de la construcción, hasta que conste la demolición del edificio.
  3. Revisada la documentación presentada y realizada la visita de inspección, los servicios técnicos municipales emitirán informe en el que determinarán si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, con citación de los interesados para que presenten la documentación que sea pertinente, o si por el contrario, procede la declaración de ruina inminente total o parcial y en su caso el desalojo.
  4. El expediente en cualquier caso, se resolverá con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:
    - a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando el desalojo y la demolición.

- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esta tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y salubridad y ornato público del inmueble, determinando las obras concretas que deba realizar el propietario.

### **Artículo 33. Efectos de la declaración de ruina**

1. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la presentación y aprobación del proyecto de demolición que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que se haya de iniciar la demolición.
2. La declaración de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no exime a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia o dejación del cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin, toda incoación del expediente de ruina podrá llevar aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservación.

### **Artículo 34. Declaración de ruina y derribo de los edificios protegidos**

1. En todo lo que corresponde a la regulación y procedimiento de expedientes de declaración de ruina de bienes inmuebles culturales calificados e inventariados, así como las actuaciones de derribo de los citados bienes, previa desafectación por parte del Gobierno Vasco, se estará a lo dispuesto en el Decreto 306/1998 de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre derribo de los mismos.

## **SECCION 4. PROMOCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 35. Plazos para el cumplimiento del deber de edificar, conservar y rehabilitar**

1. Los propietario de parcelas y edificaciones declaradas en ruina o de solares, deberán proceder a su edificación en el plazo de un (1) año.
2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar en los casos de solicitud de ruina instada por él, si opta por la sustitución o rehabilitación voluntaria.
  - a) En el primer caso, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis (6) meses.
  - b) En el segundo, el plazo para la presentación del proyecto y solicitud de licencia se prorrogará por un (1) año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor.
3. El plazo para la iniciación y realización de las obras motivadas a través de órdenes de ejecución será el que se establezca en ellas. En todo caso, la iniciación de las obras no podrá ser superior a 3 meses y la realización a un año.
4. El plazo para la presentación de proyecto y solicitud de licencia para la realización de obras de rehabilitación forzosa de los edificios catalogados por motivo de declaración de ruina, será de seis (6) meses desde la citada declaración. El plazo de ejecución lo marcará la propia declaración de ruina.
5. Las solicitudes de licencias cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a sus

promotores no paraliza los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

## **SECCION 5. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **Artículo 36. Artículo único**

1. Con respecto a la protección de la legalidad urbanística se remite con carácter general a lo especificado en el Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Plan General y la legislación concurrente.

## **TITULO III. DE LA INTERVENCIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO**



# CAPITULO I.

## ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

---

### SECCION 1. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

#### Artículo 37. Tipos de intervenciones

1. Al objeto del desarrollo de las intervenciones y su inclusión o no en el Programa de Actuaciones, estas se ordenan en dos capítulos:
  - a) **Áreas de Intervención**
  - b) **Actuaciones directas**

#### Artículo 38. Áreas de intervención

1. Comprenden zonas concretas del Casco Histórico que desarrollándose a través de actuaciones de diferente naturaleza en cuanto a tramitación y gestión, son susceptibles de un tratamiento homogéneo y de conjunto. Las actuaciones propuestas dentro de las áreas de intervención son fundamentalmente de naturaleza urbanizadora, aunque pueden existir también edificatorias o constructivas. Sus características son las siguientes:
  - a) Pueden ser de iniciativa pública o privada.
  - b) Se recogen y valoran dentro del Programa de Actuaciones y Estudio Económico. Se sujetan a los plazos temporales establecidos en estos documentos.
2. Delimitación de las Áreas de Intervención
  - a) El Plano O. 41. de título “Áreas de Intervención” recoge la delimitación de las Áreas de Intervención, así como los subámbitos enunciados. Son las siguientes:
3. Las condiciones para cada una de ellas se recogen en el documento de Normas Urbanísticas Particulares.

#### Artículo 39. Desarrollo de las Áreas de Intervención

1. El desarrollo de las Áreas de Intervención definidas por este Plan Especial se realiza a través de los instrumentos siguientes:
  - a) Instrumentos de Planeamiento:
    - **Estudio de Detalle.** Su contenido y desarrollo se sujeta a las determinaciones establecidas en el documento de Normas Urbanísticas del Plan General.
  - b) Ejecución del Planeamiento:
    - **Proyecto de Urbanización.** Su contenido y desarrollo se sujeta a las determinaciones establecidas en el documento de Normas Urbanísticas del Plan General.
    - **Proyecto de Edificación.** Se sujetarán a las condiciones establecidas en los documentos de este PER, planeamiento general y la legislación vigente.
    - **Proyecto de Distribución de Costes.** El Plan Especial, al objeto de realizar un reparto equitativo de las cargas de urbanización, establecerá *ámbitos de distribución de costes*. Los ámbitos de distribución de costes son zonas concretas cuya carga urbanizadora recae en dos o más unidades de ejecución o actuación de desarrollo y gestión independiente, pero que

asumen mancomunadamente la ejecución de aquellas.

- Cada unidad participará en los costes de desarrollo del ámbito de distribución de costes en proporción al aprovechamiento urbanístico propio de cada una de ellas.
- El Ayuntamiento estará obligado a desarrollar el proyecto de distribución de costes en el momento en el que cualquiera de las unidades tramite el proyecto de urbanización correspondiente al ámbito.
- La ejecución material de las obras podrá realizarse por las partes privadas actuantes previa firma de convenio urbanístico entre todos los actores del ámbito de distribución de costes y el Ayuntamiento o mediante concurso público a iniciativa del Ayuntamiento.

## Artículo 40. Actuaciones Directas

1. Atiende a actuaciones de naturaleza asistemática. Pueden ser de iniciativa privada o pública. Las primeras están sujetas a los plazos establecidos en el capítulo sobre promoción de la edificación de estas Normas Urbanísticas.
2. Sus condiciones se concretan en el documento de **Fichas de Normativa Particular de Parcela**.
  - a) Establecen las condiciones para el espacio parcelado sea público o privado. Atiende básicamente a las condiciones de la actividad constructiva mediante el establecimiento de lo que se denomina el Régimen Urbanístico de la Edificación, figura que regula la intensidad de las actuaciones en base a consideraciones urbanísticas y de protección del patrimonio.
  - b) Las fichas recogen tanto documentación gráfica como de texto. Esta se diferencia por su trascendencia normativa.
    - Con carácter general la columna sobre la *situación actual* resume la fase de información y toma de datos por lo que no tiene trascendencia normativa, salvo que expresamente se indique lo contrario en el apartado sobre precisiones normativas.
    - Con carácter general la columna sobre *propuesta de actuación* resume las condiciones urbanísticas y edificatorias a las que se sujeta la Parcela, por lo que si tiene trascendencia normativa, salvo que expresamente se indique lo contrario en el apartado sobre precisiones normativas.

## Artículo 41. Desarrollo de las Actuaciones Directas

1. El desarrollo de las actuaciones directas se realiza a través de los instrumentos recogidos en la legislación urbanística aplicable. Son los siguientes:
  - a) Ejecución del Planeamiento:
    - **Proyecto de Edificación.** Se sujetarán a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, planeamiento general y la legislación vigente.

## Artículo 42. Gestión

1. En cuanto a la afección legal de derechos y obligaciones derivados de la actividad urbanística, las actuaciones podrán ser:
  - a) **Actuaciones sistemáticas** o también denominadas de **unidades de ejecución**. Se indican en plano y Normas con las siglas UE. Conllevan deberes de cesión, equidistribución de beneficios y cargas y urbanización en los plazos señalados.
    - El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90% del aprovechamiento urbanístico lucrativo de la unidad correspondiente. El 10% restante, será cedido obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización.
  - b) **Actuaciones asistemáticas**. Podrán denominarse **actuaciones directas** o **unidades de actuación**.



Se indican en plano y Normas con las siglas UA. No conllevan los deberes descritos en el caso anterior.

- El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del aprovechamiento urbanístico lucrativo definido por el planeamiento. En el supuesto de obras de rehabilitación únicamente corresponderá al Ayuntamiento el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.
2. Las Áreas de Intervención podrán contener tanto actuaciones sistemáticas como asistemáticas. En cambio, las actuaciones directas tendrán siempre el carácter de asistemáticas.
  3. No obstante, en las zonas de la cárcava, se establece la obligatoriedad de ceder 1,5 metros de superficie de suelo medidos desde el eje de la cárcava dibujado en los planos. La cesión es a dominio público.

## **CAPITULO II.**

### **DE LA INTERVENCIÓN URBANIZADORA**

---

#### **Artículo 43. Consideraciones generales**

1. Las actuaciones urbanizadoras son las que afectan a la ordenación del espacio urbano. Coincide usualmente con zonas no ocupadas por edificaciones y otras construcciones.
2. Se consideran a estos efectos como elementos de urbanización los siguientes:
  - a) Las redes de todo tipo de infraestructuras constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de aguas y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las edificaciones.
  - b) La pavimentación, acabado, mobiliario urbano y elementos componentes de la jardinería y arbolado de calles, plazas, parques y resto de espacios libres.

#### **Artículo 44. Tipos de obras**

1. Las intervenciones urbanizadoras podrán ser de conservación o de reforma.
2. En atención al estado actual de la urbanización se definen los siguientes tipos de obras organizados en base a la naturaleza de la actuación:
3. En actuaciones de conservación
  - a) **Obras de mantenimiento y restauración .**
    - Son las obras destinadas a mantener el espacio libre en correctas condiciones mediante la restauración o restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados o no cumplan adecuadamente su función original. También quedan incluidas en esta categoría las actuaciones que tienen por objeto el desbroce y limpieza de espacios libres de carácter natural.
4. En actuaciones de reforma
  - a) **Obras de reestructuración**
    - Se entiende por reestructuración las operaciones urbanas que supone un cambio en el parcelario, proponiendo nuevas alineaciones oficiales, o rectifica sustancialmente las alineaciones edificatorias existentes, instalación o remoción general de infraestructuras.
  - b) **Obras de remodelación**
    - Se entiende por remodelación las operaciones urbanas que suponen un cambio sustancial en el aspecto exterior de los espacios públicos, sin modificación de alineaciones. Concretamente se permiten cambios sustanciales en la ordenación de viarios, aceras, aparcamientos, ajardinamiento y tratamiento de zonas verdes, peatonalización en base a un nuevo diseño que modifica el espacio público. Se considerarán también obras de remodelación la colocación o reposición de infraestructuras acompañada de la modificación de la ordenación del espacio público.
  - c) **Obras de reurbanización**
    - Se entiende por reurbanización las operaciones urbanas que atienden exclusivamente a la mejora de la pavimentación, colocación o reposición de infraestructuras, mobiliario urbano y señalética, iluminación, arbolado, elementos vegetales y zonas verdes, sin cambios sustanciales en la ordenación y aspecto del espacio público. También se consideran como obras de reurbanización las que tengan como objetivo la adaptación del espacio público y

supresión de barreras arquitectónicas.

- d) Las obras de reestructuración implican obviamente obras de remodelación y reurbanización. De la misma forma, las obras de remodelación suponen a su vez la necesidad de realizar obras de reurbanización.

#### **Artículo 45. Régimen urbanístico aplicable**

1. Con carácter general las obras de mantenimiento y restauración serán de aplicación a toda la urbanización existente en el ámbito del Casco Histórico.
  - a) Con respecto a las obras contenidas en las actuaciones de reforma, la Normativa Particular y el Programa de Actuaciones recoge el tipo de obra previsto para cada actuación sean Unitarias o englobadas en alguna de las Áreas de Intervención.

## **CAPITULO III.**

### **DE LA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA Y EDIFICATORIA**

---

#### **SECCION 1. TIPOS DE ACTUACIONES**

##### **Artículo 46. Clasificación**

1. Se definen tres tipos de actuaciones

a) **Actuaciones de demolición.** Se subdividen en las siguientes obras:

- Demolición puntual
- Demolición parcial
- Demolición total

b) **Actuaciones de nueva edificación.** Se subdividen en las siguientes obras:

- Nueva planta
- Sustitución

c) **Actuaciones de rehabilitación de la edificación existente.** Se subdividen en las siguientes obras:

- En el caso de mantenimiento estricto de lo construido:
  - Restauración científica
  - Restauración conservación
  - Conservación y ornato
  - Consolidación
- En el caso de modificación o alteración profunda de lo construido:
  - Reforma
  - Reedificación
  - Ampliación

2. Las intervenciones en el Casco Histórico, se encuadrarán y clasificarán en función de las actuaciones y obras definidas en este capítulo.

##### **Artículo 47. Actuaciones de demolición**

1. La demolición es un tipo de intervención dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente. Se subdividen en las obras siguientes:

- a) **Demolición puntual:** Son las que tienen por objeto la eliminación de pequeños cuerpos, construcciones o añadidos anexos al edificio principal.
- b) **Demolición parcial:** Son las que tienen por objeto la destrucción de una o varios cuerpos o piezas del edificio principal manteniéndose parte de la estructura, fachadas y otros elementos del edificio preexistente.
- c) **Demolición total:** Son las que tienen por objeto la destrucción total del edificio preexistente y conlleva la desaparición definitiva de este.

## Artículo 48. Actuaciones de nueva edificación

1. A los efectos de la aplicación de esta normativa, se entenderá por *nueva edificación* la realización de las obras que dan como resultado la aparición de un nuevo edificio fruto de la eliminación o sustitución de la edificación existente, o de la construcción sobre los solares actualmente vacantes. Se definen los siguientes tipos de obras:
  - a) **Nueva Planta:** Son las que dan origen a construcciones en superficies en las que no existía ningún edificio con anterioridad o existiendo, la intervención urbanizadora da lugar a una nueva ordenación.
  - b) **Sustitución:** Son aquellas que conllevan la demolición de un edificio y su posterior reedificación en la parcela resultante o agregación de parcelas dentro de la trama urbana. Engloban tanto los supuestos en los que se producen alteraciones sustanciales en los parámetros generales del edificio con respecto al preexistente, como aquellos otros en los que el volumen resultante es similar (salvando siempre las correcciones que por altura y fondos deban realizarse) al primitivo y no se produce un cambio sustancial en los parámetros generales del edificio.

## Artículo 49. Actuaciones de rehabilitación de la edificación existente

1. A los efectos de la aplicación de esta normativa, se entenderá por rehabilitación de la edificación existente la realización de las obras que pretenden el mantenimiento y conservación de la edificación preexistente. Se definen los siguientes tipos de obras:

### 2. Restauración científica

- a) Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.
- b) Las obras de restauración científica, respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción se sujetarán a los siguientes criterios:
  - La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
    - La restauración de las fachadas internas o externas.
    - La restauración de los espacios internos.
    - La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido. Se evitará todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales del edificio y pueda probarse la autenticidad. Si se añadieran materiales o partes indispensables para su estabilidad, mantenimiento o reposición las adiciones deberán ser reconocibles evitando confusiones miméticas.
    - La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
    - La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
  - La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
    - Muros portantes externos e internos.
    - Forjados y bóvedas.
    - Escaleras
    - Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico- sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

### 3. Restauración conservación

- a) Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.
- b) La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.
- La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:
    - La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones puntuales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
    - La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.
  - La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota (la modificación necesitará la autorización previa de la administración competente) de los siguientes elementos estructurales:
    - Muros portantes externos e internos.
    - Forjados y bóvedas.
    - Escaleras y cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
  - La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
  - La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico- sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

### 4. Conservación y ornato

- a) Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en la legislación vigente.
- b) Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie

útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

- c) Los criterios para el desarrollo de este tipo de obras son los siguientes:
- Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.
    - En todo caso, la apertura de nuevos huecos en fachadas de edificios protegidos deberá ser siempre autorizada.
  - Reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.
  - Impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
  - Sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.
  - Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
  - Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
  - Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

## 5. Consolidación

- a) Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.
- b) Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
- c) Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.
- d) Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

## 6. Reforma

- a) Reforma es un tipo de obra constructiva dirigida a las finalidades indicadas para las obras de consolidación. Se pretende con ellas lo siguiente:
- Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
  - Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:
    - Muros internos y bóvedas.
    - Pilares, forjados y bóvedas.

- Escaleras y cubierta.
- Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

## **7. Reedificación**

- a) Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba manteniendo la fachada o parte de la estructura u otros elementos significados del edificio preexistente.
- b) En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la organización y forma de su cubierta.

## **8. Ampliación**

- a) Ampliación es un tipo de intervención constructiva que pretende incrementar el volumen edificado en la parcela, manteniendo el edificio existente. La ampliación puede producirse por el aumento del número de plantas existentes o por incremento de la ocupación en planta de la parcela.

## **SECCION 2. RÉGIMEN APLICABLE**

### **Artículo 50. Régimen urbanístico de la edificación y construcciones**

1. Según cual sea el grado de adecuación de cada edificio a las exigencias establecidas, éste se encuadrará en un Régimen Urbanístico estableciéndose para cada uno de ellos unas limitaciones diferentes con respecto a las actuaciones posibles. Se establecen los siguientes:

#### **a) CONSERVACIÓN OBLIGATORIA**

- Los edificios encuadrados en este régimen será obligada su conservación y mantenimiento en las condiciones que se definan en la Normativa de Protección y Particular.
- Con carácter general se aplicará este régimen a todos las edificaciones incluidas en el Catálogo de edificios protegidos.

#### **CONSERVACIÓN-RENOVACIÓN**

- Los edificios encuadrados en este régimen pueden ser sometidos a actuaciones de rehabilitación, demolición y nueva edificación, sin más limitaciones que las que derivan de la normativa urbanística general o particular aplicable.
- Se aplicará este régimen a las edificaciones no incluidas en el Catálogo de edificios protegidos y que no han sido declaradas en inadecuación urbanística o fuera de ordenación, es decir, a las calificadas como sin protección. También se les aplicará con carácter general a todos los edificios de nueva construcción, salvo que por sus excepcionales cualidades arquitectónicas merezcan su vinculación alguno de los grados de protección establecidos en esta normativa.
- Con carácter general, los edificios equipamentales no catalogados se encuadran en este régimen.

#### **INADECUACIÓN URBANÍSTICA**

- Se aplica a aquellos edificios o cuerpos de edificación que resultan inadecuados en relación con las determinaciones del Plan en lo que respecta a volumen edificado, ocupación de fondos y alturas permitidas. También se consideran incluidas en este régimen aquellas edificaciones calificadas como discordantes en base a los criterios recogidos en estas Normas.

– Estos edificios e instalaciones para los que el plan previene su renovación preferente



se entenderán integrados en la ordenación del Plan Especial en tanto subsistan y no sean objeto de intervención, no considerándose por tanto como edificios o instalaciones fuera de ordenación a los efectos establecidos en la legislación vigente.

- Los edificios o partes, construcciones e instalaciones declarados inadecuados tendrán automáticamente la consideración de fuera de ordenación cuando se vaya a producir su adaptación, derribo o demolición para su adecuación a lo previsto por el Plan.
- Con carácter general, se aplicará este régimen a aquellos edificios o cuerpos de edificación que sobrepasen lo permitido en el plano O. 31. de título “Número de plantas permitidas” de este Plan.
- Con respecto a los fondos, quedan sujetos a este régimen aquellos edificios, cuerpos o elementos de edificación que excedan en parte el fondo máximo edificable definido en estas Normas Urbanísticas y no puedan ser demolidos sin afectar a la estabilidad general de la edificación que se encuentra de acuerdo a la ordenación.
- Finalmente se considerarán inadecuados parte de los edificios discordantes que se indican expresamente en el plano O. 43. de título “Régimen de Protección de la Edificación”.
- Con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan, el Ayuntamiento podrá aplicar este régimen a las edificaciones e instalaciones que sean claramente inadecuadas con la ordenación urbanística por motivos de alineaciones, volumen, alturas o protección del patrimonio.

#### **FUERA DE ORDENACIÓN**

- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan que resultan sustancialmente disconformes y dificultan actuaciones programadas por este, serán considerados fuera de ordenación, en base a lo establecido en la legislación vigente. La declaración podrá abarcar la totalidad del inmueble o parte del mismo. En este último caso, se tratará de situaciones de “fuera de ordenación parcial”.
- A la vez, se consideran fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones, cuerpos o piezas de edificación cuyos espacios completos y estructura sustentante parcialmente completa exceden totalmente del fondo máximo edificable establecido en estas Normas.
  - Se entiende por estructura sustentante parcialmente completa la parte de la estructura que puede demolerse sin que afecte a la estabilidad del resto de la edificación.
- Así mismo, también pueden quedar fuera de ordenación los edificios o partes declarados discordantes, lo que se indicará en la Normativa Particular.
- No obstante, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan, el Ayuntamiento podrá considerar fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones que se encuentren disconformes con la ordenación urbanística. Concretamente:
  - Por nueva ordenación con modificación del parcelario
  - Por no respetar las alineaciones oficiales o constructivas.
  - Por encontrarse en una zona especificada para otros usos.
  - Por no cumplir los requisitos de parcela mínima.
  - Por exceso de volumen u ocupación.
  - Por exceso o defecto de alturas.
  - Por no respetar la distancia mínima entre linderos o edificaciones.
  - Por prescripción de la facultad municipal de restaurar la legalidad urbanística.

2. Con carácter general el plano O. 42. de título “Régimen Urbanístico de la Edificación” define el régimen concreto para cada parcela, con las matizaciones que se indican a continuación.

### **Artículo 51. Autorizaciones**

1. Las actuaciones podrán ser:

- a) **Permitidas:** son las que obtienen licencia en todos los casos, salvo que los informes previos dentro de la fase de trámite sean desfavorables, justificados en la incompatibilidad con la ordenación general propuesta por el Plan.
- b) **Autorizables:** son aquellas cuya concesión de licencia depende de la resolución que se adopte por la Administración autorizante, en función de la compatibilidad con la ordenación general propuesta por el Plan.
- c) **Prohibidas:** son aquellas que no pueden obtener licencia por resultar incompatibles con la ordenación general propuesta por el Plan, la normativa Municipal o cualquier otra disposición de carácter Regional o Estatal. También se denomina como prohibidas aquellos supuestos que no son aplicables.

## **Artículo 52. Determinaciones para todos los regímenes urbanísticos de la edificación**

1. La adecuación de los edificios existentes a las exigencias establecidas en la normativa técnica debe considerarse como un objetivo a cumplir en función de las características del propio edificio, del tipo y grado de la actuación y de la propia estrategia de desarrollo de este Plan. De acuerdo con este criterio la adecuación salvo en el caso de sustitución de la edificación, resultará progresiva. En consecuencia:

- a) No se permitirá ninguna actuación que sea contraria o dificulte la consecución de las condiciones establecidas para cada parcela.
- b) Se permitirá cualquier actuación tendente al logro de dichas condiciones, aunque sea de forma parcial, siempre que sea conforme con los criterios específicos recogidos en esta sección.
- c) No se permitirá obra de ningún tipo en aquel edificio que no reúna las condiciones suficientes de seguridad estructural, sin que se adopten previamente las medidas necesarias para conseguir aquellas.
- d) No se permitirá obra de ningún tipo en edificio que no reúna las condiciones suficientes de estanqueidad y seguridad, salvo las señaladas en el punto anterior y las necesarias para conseguir aquellas.
- e) No se permitirá obra de ningún tipo en edificio que no reúna las condiciones suficientes respecto a instalaciones de electricidad, agua y saneamiento, salvo las señaladas en los dos puntos anteriores y las necesarias para conseguir aquellas.

2. Con respecto a las **Condiciones Estéticas y Constructivas** cabe indicar lo siguiente:

- a) Para la exigencia del cumplimiento de las condiciones estéticas se partirá siempre del criterio de **unidad de diseño** del conjunto del edificio, por lo que se evitarán actuaciones puntuales que, si bien en sí mismas pretenden cumplir con las exigencias establecidas, pueden producir un mayor deterioro de la imagen urbana.
- b) En las fachadas o cubiertas con materiales o tratamientos que siendo contrarios a las condiciones establecidas, constituyen elementos comunes, se les aplicará el régimen establecido en el Artículo 55 de estas Normas.
- c) En todo caso, cuando sea necesario proceder a la retirada del material o tratamiento inadecuado por razón de ejecución de obras del elemento en el que se emplacen, será obligada su reconstrucción de acuerdo a la Normativa.
- d) A los elementos privativos existentes en las fachadas y paramentos visibles de los edificios tendrán el mismo tratamiento de los puntos anteriores, salvo que con ello se deje de dar cumplimiento al criterio de unidad de diseño.
- e) Los rótulos distintivos de actividades comerciales ó de servicios se consideran como un elemento más de la actividad, de forma que la ejecución actuaciones parciales, el cambio de titular de la actividad ó el cambio de esta exige la implantación o modificación de los rótulos de acuerdo y

conforme a la Normativa vigente.

- f) Los edificios que responden a un tratamiento unitario de interés contrario a las condiciones estéticas generales no estarán obligados a su cumplimiento, salvo que expresamente se señale lo contrario desde la Normativa Particular.

### **Artículo 53. Determinaciones concretas para cada régimen urbanístico**

#### **1. Actuaciones en edificios con régimen de Conservación obligatoria**

- a) Queda prohibida expresamente la sustitución de estos edificios.
- b) Con respecto a las actuaciones permitidas:
- Con carácter general podrán realizarse todas las actuaciones contenidas en las obras de Restauración científica y Restauración conservación.
  - El resto de obras y actuaciones permitidas dependerá del grado de protección del edificio. Su detalle se desarrolla en las Normas sobre la Protección del Patrimonio. No obstante la protección de los elementos expresamente recogidos en el Catálogo imperará sobre cualquier otra exigencia urbanística, de habitabilidad o estética.

#### **2. Actuaciones en edificios con régimen de Conservación-Renovación**

- a) Con carácter general se da prioridad a la conservación de estos edificios frente a su sustitución, vaciado ó derribo total, que deberá justificarse por razones técnicas, económicas o funcionales. En consecuencia, la administración fomentará su rehabilitación. En todo caso, la protección de los elementos de interés expresamente recogidos en el Catálogo imperará sobre cualquier otra exigencia.
- b) Con respecto a las actuaciones permitidas:
- Con carácter general podrán realizarse todas las obras contenidas en las actuaciones de rehabilitación como en las de nueva edificación. También se podrán realizar obras de ampliación o demolición cuando la ordenación así lo permita o lo obligue.

#### **3. Actuaciones en edificios con régimen de Inadecuación urbanística**

- a) La sustitución de estos edificios se considera un factor positivo en sí mismo, en mayor medida en aquellos casos en los que se ha producido una agregación de parcelas que excede las condiciones establecidas en estas Normas. En este sentido, se considera de mayor importancia el mantenimiento de la trama general y parcelario que la propia edificación.
- b) En tanto no se proceda a actuaciones que requieran el ajuste de las alineaciones exteriores, interiores, alturas previstas por el Plan o la eliminación de las partes o elementos inadecuados, se permitirán exclusivamente las siguientes obras y actuaciones:
- Conservación y ornato:
    - Se autorizan todas las actuaciones puntuales en edificio y vivienda o local indicadas.
    - Se autorizan exclusivamente las actuaciones parciales en edificio que supongan únicamente la sustitución de acabados o instalaciones.
  - Obras de consolidación:
    - Se autorizan solamente las actuaciones puntuales en edificio indicadas.
      - Se permitirán actuaciones parciales en la estructura de aquellas piezas o cuerpos de edificación que afectadas por el fondo máximo de edificación su eliminación no es posible por afectar a la estabilidad global del resto del edificio.
      - En los cuerpos de edificación inadecuados por exceder del fondo máximo se permitirán las actuaciones parciales de sustitución de la estructura horizontal siempre que estas se deriven del traslado de escaleras, ascensores, patios, columnas de baño a la parte no afectada por la declaración, adecuando el edificio a las condiciones fijadas desde la normativa general y particular para la parte no

afectada.

- En las partes o elementos edificatorios inadecuados por exceder de la altura, se permiten las actuaciones parciales sobre la estructura y la implantación de nuevas instalaciones generales del edificio.
- Obras de reforma, reedificación, ampliación o sustitución.
  - En reforma se permiten aquellas actuaciones que pretenden la modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los elementos estructurales indicados, así como también en la adecuación de la fachada.
  - El resto se permiten en tanto en cuanto están de acuerdo con la ordenación propuesta por este PER.
- c) En todo caso, cualquier actuación de tipo parcial o general exigirá la adecuación de los elementos de fachada a la normativa vigente.
- d) Cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras e instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable. En este sentido, en el momento del otorgamiento de la licencia de apertura si el conjunto de obras a realizar excede de las permitidas se denegará aquella.

#### 4. Actuaciones en edificios con régimen de **fuera de ordenación**:

- a) La declaración de un edificio como sujeto al régimen de fuera de ordenación, no conlleva automáticamente la demolición del mismo por la Administración actuante ni se podrá exigir esta a su propietario. No obstante, tal clasificación si legitima al Ayuntamiento en el uso de la expropiación forzosa como sistema de gestión, procedimiento que deberá cumplir en todos los casos con los trámites pertinentes.
- b) En atención a la obligación genérica sobre el deber de uso, conservación y rehabilitación impuesto en estas Normas, es decir, la obligación de todo propietario de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en tanto no se produzca la adecuación a las condiciones de la ordenación y si no esta prevista una intervención pública en el plazo de un (1) año, se permitirán las siguientes obras en la parte afectada por la declaración:
  - Obras de conservación y ornato
    - Se autorizan todas las actuaciones puntuales en edificio y vivienda o local indicadas.
  - Obras de consolidación.
    - Se autorizan las actuaciones puntuales en edificio.
    - En las declaraciones de fuera de ordenación parcial, se autorizan las actuaciones parciales de sustitución de la estructura horizontal siempre que estas se deriven del traslado de escaleras, ascensores, patios, columnas de baño a la parte no afectada por la declaración, adecuando siempre el edificio a las condiciones fijadas desde la normativa general y particular para la parte no afectada.
  - Obras de sustitución.
    - Se permiten con carácter general siempre de acuerdo con las condiciones establecidas por este PER.
- c) En todo caso, cualquier actuación que no sea puntual exigirá la adecuación de los elementos de fachada a la normativa vigente.
- d) Cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras e instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente. En este sentido, en el momento del otorgamiento de la licencia de apertura si el conjunto de obras a realizar excede de las permitidas se denegará aquella.

### SECCION 3. RÉGIMEN DE OBLIGATORIEDAD Y EXIGENCIA DE ACTUACIONES

#### Artículo 54. Rehabilitación de la edificación existente. Tipos de actuaciones

1. A los efectos de una sistemática precisa de las posibilidades de intervención en un edificio existente y mejor concreción de las obras de rehabilitación, se hace necesario describir antes los tipos de actuaciones y su grado.
2. Las actuaciones en la edificación existente pueden ser de dos tipos: actuación en edificio y actuación en vivienda o local.
  - a) **Actuación en edificio:** son las que tienen lugar en sus elementos comunes, concretamente en:
    - La cubierta o azotea.
    - Las fachadas
    - Las medianeras
    - Los patios
    - La caja de escalera, ascensores y su proyección exterior
    - La estructura resistente
    - Las instalaciones generales
    - Los garajes
  - b) **Actuación en vivienda ó local:** es la que tiene lugar sobre cualquiera de sus elementos privativos o piezas vivideras y en concreto sobre:
    - La cocina
    - Los aseos
    - Resto de habitaciones o piezas vivideras
    - Las instalaciones
3. Los garajes, siendo un elemento privativo, su consideración junto a las zonas comunes de distribución nos lleva a situarlo dentro de las actuaciones en edificio.
4. Las actuaciones en edificio, vivienda o local se pueden acometer con mayor o menor grado de intensidad y profundidad. Se han definido tres niveles:
  - a) Para las actuaciones en edificio:
    - **ACTUACIONES PUNTUALES:** son aquellas en las que se interviene sobre alguno de los elementos siguientes:
      - A. En la cubierta o azotea, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.
      - B. En las fachadas, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.
      - C. En las medianeras, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.
      - D. En los patios, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.
      - E. En la caja de escaleras, ascensores y su proyección exterior, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.
      - F. En la estructura de cubierta, en no más del 25% de su superficie, junto a los acabados que la intervención exige.
      - G. El resto de la estructura resistente horizontal, cuando se intervenga en una superficie máxima total equivalente al 25% de la ocupada en planta por el edificio, junto a los acabados que la intervención exige.
      - H. Cualquier elemento estructural vertical, cuando la intervención afecte a una sola

planta y la superficie de estructura horizontal soportada no exceda por planta del 25% de la ocupada por el edificio, junto a los acabados que la intervención exige.

- I. En las instalaciones generales, cuando la intervención afecte exclusivamente a una de ellas.
  - J. En el garaje y espacios comunes, los acabados e instalaciones que supongan una superficie inferior al 25%.
- **ACTUACIONES PARCIALES:** son aquellas en las que se interviene sobre alguno de los elementos siguientes:
    - A. En la cubierta o azoteas, fachadas, medianeras, patios, cajas de escaleras y ascensor, los acabados e instalaciones sin límite de superficie.
    - B. En las fachadas, su estructura, acabados e instalaciones.
    - C. En las medianeras, su estructura, acabados e instalaciones.
    - D. En los patios, su estructura, acabados e instalaciones.
    - E. En la caja de escaleras y ascensores, su estructura, acabados e instalaciones.
    - F. En la cubierta o azoteas, su estructura, acabados e instalaciones.
    - G. En el resto de la estructura resistente horizontal, cuando se intervenga sobre una superficie máxima del 25% de la total del edificio, junto a los acabados que la intervención exige.
    - H. En la estructura resistente vertical, cuando la superficie de estructura horizontal soportada no exceda del 25% de la total, junto a los acabados que la intervención exige.
    - I. En las instalaciones generales.
    - J. En el garaje y espacios comunes, su estructura, acabados e instalaciones.
  - **ACTUACIONES GENERALES:** Son aquellas en la que se interviene
    - A. El conjunto de actuaciones parciales cuando excedan los porcentajes indicados.
    - B. Sobre todos los elementos del edificio y el conjunto de la estructura.

b) Para las actuaciones en vivienda o local:

- **ACTUACIONES PUNTUALES:** son aquellas en las que se interviene sobre alguno de los elementos siguientes:
  - A. En la cocina, los acabados e instalaciones.
  - B. En los aseos, los acabados e instalaciones.
  - C. En el resto de habitaciones y piezas vivideras, los acabados e instalaciones.
  - D. La modificación de la distribución interior en la vivienda o local, con las consiguientes obras de acabados e instalaciones propias, siempre que afecten a menos del 25% de la superficie y en ningún caso a la cocina y aseos.
- **ACTUACIONES PARCIALES:** son aquellas en las que se interviene sobre alguno de los elementos siguientes:
  - A. En el conjunto de la vivienda o local, los acabados e instalaciones.
  - B. La modificación de la distribución interior, con las consiguientes obras de acabados e instalaciones propias, siempre que afecten a menos del 25% de la superficie, incluyendo la intervención en cocina ó aseos.
- **ACTUACIONES GENERALES:** Es aquella en la que se interviene:
  - A. Sobre los acabados, instalaciones y la distribución del conjunto sin limitación de superficie.

## **Artículo 55. Régimen ordinario de obligatoriedad y exigencia de actuaciones**

1. Como criterio general para todas las actuaciones, las exigencias que se establecen en caso de actuarse con una intensidad determinada son también de aplicación en caso de intensidad mayor.
2. En el caso de **actuaciones de demolición**:
  - a) Los derribos que se puedan efectuar en el ámbito del plan deberán contar con la preceptiva licencia municipal, salvo en los casos justificados de ruina o peligro inminente y no ser impedido por la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.
  - b) Salvo en los casos de demolición parcial de cuerpos o edificaciones en régimen de inadecuación urbanística o fuera de ordenación, la demolición irá siempre vinculada al nuevo proyecto de edificación, otorgándose las licencias simultáneamente.
  - c) En caso de que se produzcan derribos o demoliciones totales o parciales en un edificio, construcción o instalación que fuesen ilegales por no contar con la preceptiva licencia, orden de ejecución o por no ajustarse a las determinaciones de estas, el propietario del inmueble y quien ejecutase materialmente el derribo además de incurrir en las infracciones urbanísticas que prevé la legislación vigente, podrán ser obligados, en caso de ser inmuebles catalogados o de especial valor, a la reconstrucción de lo demolido, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.
  - d) En el supuesto de enajenación de fincas, el adquirente soportará las responsabilidades en que hubiere incurrido el anterior propietario, en virtud del principio de subrogación real previsto en el artículo 21 de la Ley 6/98 del Régimen Urbanístico del Suelo y Valoraciones.
3. En el caso de **actuaciones de nueva edificación** se ajustarán siempre a la normativa vigente.
4. En el caso de **actuaciones de rehabilitación de la edificación existente** cuando el edificio, vivienda ó local incumple con las determinaciones establecidas desde las diferentes Normas Urbanísticas, se aplicarán los siguientes criterios:
  - a) En actuaciones en edificio:
    - Las actuaciones puntuales no conllevan exigencia alguna.
    - En cualquier actuación parcial o conjunto de ellas se exige la adecuación normativa del elemento, cuerpo o zona donde se interviene.
    - En las actuaciones generales se exige la adecuación normativa de todos los elementos donde se interviene.
  - b) Actuaciones en vivienda ó local:
    - Las actuaciones puntuales no están sometidas a exigencia alguna.
    - En cualquier actuación parcial o conjunto de ellas se exige la adecuación normativa del elemento en el que se interviene.
    - En las actuaciones generales se exige la adecuación normativa del elemento en el que se interviene.
5. Deberán potenciarse las actuaciones generales sobre las parciales y estas sobre las puntuales, por cuanto con ello resulta más sencillo tanto la propia definición del proyecto como su materialización.
6. **Con respecto a los usos del suelo**:
  - a) La justificación de la existencia de un uso se realiza en primera instancia, con la licencia de apertura, en caso de actividades, o de cédula de habitabilidad, en el caso de viviendas. No obstante, en su defecto, se podrá justificar con la presentación del alta y último recibo del Impuesto de Actividades Económicas, documentación catastral o cualquier otro documento que así lo demuestre.
  - b) El cambio de titular de cualquier actividad dará lugar a la exigencia de cumplimiento de la Normativa vigente, respecto a las condiciones de la propia actividad (incendios, sanidad, humos, gases, etc.).

- c) La sustitución de una actividad por otra en un edificio exige la eliminación de todos aquellos elementos privativos del mismo que incumplan con las exigencias urbanísticas de habitabilidad, estética o de funcionamiento de la propia actividad, así como a la implantación de los nuevos de acuerdo a las condiciones establecidas.
- d) La implantación de una nueva actividad en un edificio, así como las actuaciones generales en obras de acondicionamiento, reestructuración o nueva planta da lugar al cumplimiento de las exigencias básicas de la propia actividad, así como también a las urbanísticas, de habitabilidad y las estéticas aplicables a las viviendas, tanto en los elementos comunes que les afectan como en la propia actividad.
- e) En los casos de simultaneidad de usos cada uno de ellos deberá cumplir las disposiciones específicas que le fueren de aplicación.

### **Artículo 56. Régimen extraordinario de obligatoriedad y exigencia de actuaciones**

1. Conforme a lo establecido en la legislación vigente el Ayuntamiento podrá evacuar de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes de mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y al objeto de su adecuación arquitectónica o valoración estética y formal de acuerdo con las previsiones del presente Plan, ordenes de ejecución de obras. Su funcionamiento y regulación se recogen en el TITULO II.CAPITULO I.SECCION 3 de estas Normas Urbanísticas.



## **CAPITULO IV. TRAMITACIÓN**

---

### **SECCION 1. ORGANOS DE GESTIÓN**

#### **Artículo 57. Ayuntamiento**

1. La función del Ayuntamiento es tutelar la actividad urbanística en el Casco Histórico, con atención especial a todo lo referente a la protección del Conjunto Histórico. Detenta las atribuciones que de forma expresa le otorga estas Normas, así como la legislación general aplicable.

#### **Artículo 58. Diputación Foral**

1. Será preceptiva la autorización expresa de la Diputación Foral en los supuestos previstos en el artículo 29 de Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco, para llevar a cabo cualquiera de las actuaciones siguientes en los inmuebles (edificaciones y restos arqueológicos) declarados Bienes Culturales Calificados y sus Entornos específicamente definidos en el expediente de declaración.
  - a) Obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmuebles o cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias.
  - b) Colocación de cualquier clase de rótulos, elementos, señales o símbolos en las fachadas o cubiertas.
  - c) Cualquier cambio de uso.
  - d) Demolición total o parcial de inmuebles declarados en ruina.
2. En el caso de actuaciones parciales y generales en edificios con protección especial o media se solicitará informe a la Diputación Foral que se considerará vinculante a los efectos del otorgamiento de la licencia.
3. La autorización a que se refieren los apartados anteriores deberá obtenerse con carácter previo a la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Ésta no se otorgará sin la previa obtención de aquella, quedando en todo caso interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia.

### **SECCION 2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES**

#### **Artículo 59. Disposiciones generales**

1. Constituye el objeto de este título la regulación de aquellos aspectos relacionados con la tramitación de expedientes en el ámbito del Casco Histórico.
2. Toda actuación urbanística que se realice en el Casco Histórico deberá ajustarse al procedimiento descrito en este Título. Su concreción pretende dotar de seguridad y certeza a las intervenciones en el Casco Histórico.
3. Junto a estas, se entiende aplicables las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General y la legislación general aplicable, con las especialidades que se establecen en este capítulo.

## **Artículo 60. Tramite previo a la solicitud de licencia**

1. Estarán sujetos a este tramite previo las actuaciones que exijan previamente la exploración de restos arqueológicos a través de los sistemas definidos en la normativa de protección.
  - a) No obstante, podrá convalidarse este tramite cuando se justifique convenientemente la ejecución simultánea de los trabajos arqueológicos con los propios de la actuación. En todo caso, el promotor asumirá los efectos que pueden derivarse de esta decisión.
2. Con carácter previo a la solicitud de licencia de obras, los interesados manifestarán su propósito de llevar a cabo las actuaciones a través de la interposición de un escrito que ira acompañado de la siguiente documentación.
  - a) Permiso para la exploración arqueológica.
  - b) Solicitud de licencia de excavación.
  - c) Memoria propositiva de los trabajos arqueológicos a realizar, técnicas a utilizar, etapas y plazo para su ejecución.
  - d) Detalle de las obras y actuaciones complementarias para garantizar las condiciones de seguridad y estabilidad de los edificios colindantes.
  - e) Proyecto básico de edificación.
  - f) Compromiso de edificar en el periodo señalado.
3. Realizados los trabajos arqueológico y recibidos los informes preceptivos, el promotor deberá presentar el proyecto de ejecución de la edificación en el plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente a la recepción de estos.
4. Los plazos para la realización de las actuaciones reguladas en este artículo no se tendrán en cuenta en el cómputo de los establecidos para el otorgamiento de las licencias de obra, que correrán desde la fecha de presentación de la solicitud de la misma, conforme a lo establecido en la legislación general aplicable.

## **Artículo 61. Actuaciones que afectan a la línea del Cerco y las Murallas**

1. A los efectos de garantizar la protección de los restos de la muralla, la normativa gráfica recoge en el plano O. 43. de título “Régimen de Protección de la Edificación” los restos actualmente reconocibles y señala a la vez una hipótesis relativa al posible trazado de esta y por tanto, los lugares en que es posible la existencia de restos ocultos. También la normativa particular de fichas de parcela indica las parcelas afectadas por el trazado del antiguo cerco sujetándose todas ellas a las determinaciones siguientes:
2. En el caso de obras de nueva planta:
  - a) Cuando se vean afectados restos de la muralla el proyecto de demolición contemplará su respeto. A la vez el proyecto de obra nueva incluirá una propuesta de conservación, restauración, adecuación y adaptación de los mismos convenientemente justificada. Se incluirá la siguiente documentación:
    - El informe de los restos existentes.
    - Plano en planta y alzados que recoja los restos existentes con superposición de la intervención propuesta.
    - Sección en la que se defina la intervención propuesta.
    - Fotografías del espacio en el que se interviene y de sus elementos más significativos, en tamaño 18 x 24.
3. En el caso de obras de rehabilitación:
  - a) En la realización de obras de conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración, en el caso de que sean afectados restos de la muralla deberá incluirse un informe técnico,

suficientemente documentado, que refleje la entidad y estado de conservación de esos restos. Con base en ese informe se determinarán las condiciones en que se han de desarrollar las obras previstas a fin de asegurar el mantenimiento integral y en su caso la restauración, de los elementos originales. El proyecto deberá en todo caso, mantener y recuperar esos restos.

4. Otorgada la licencia de construcción, se comunicará a la Administración competente las incidencias que surjan en la fase de ejecución de las obras y que puedan ser relevantes a efectos del ejercicio de las facultades de control que aquella tiene atribuidas.

## **Artículo 62. Licencias**

1. Estará sujeto a Licencia Municipal todo acto de edificación y uso del suelo que conlleve su transformación, las instalaciones y obras de construcción, rehabilitación y demolición, así el resto de actuaciones que que así lo exige la legislación vigente.
2. Las intervenciones que conlleven varias actuaciones sujetas a licencia municipal, deberá presentarse en el mismo apto la solicitud de otorgamiento de todas ellas, adjuntándose la documentación necesaria para cada una y que se especifica en la sección siguiente. No obstante, junto a esto, deberá tenerse en cuenta las siguientes especialidades:
  - a) En el caso de actuaciones en parcelas sujetas al régimen de exploración arqueológica mediante el sistema de excavación, la solicitud de licencia de edificación se acompañará del proyecto de ejecución (y básico corregido en su caso) resultante del proceso de trámite previo descrito en el artículo anterior. En el documento de concesión de licencia se establecerá el plazo máximo para la edificación.
  - b) En el caso de actuaciones de derribo y nueva edificación en parcelas no sujetas al régimen de exploración arqueológica mediante el sistema de excavación, la solicitud de licencia de derribo del edificio que se pretende sustituir deberá ir acompañada de la petición de construcción del nuevo edificio que se propone. Será asimismo conjunta la concesión o denegación de licencias. En el documento de concesión de licencia se establecerá el plazo máximo para la edificación.
  - c) La solicitud de licencia de asimilación de parcelas deberá ir acompañada de la correspondiente para la actuación edificatoria que se propone con la salvedad de que intrevengan otras situaciones. Será asimismo conjunta la concesión o denegación de licencias. En el documento de concesión de licencia se establecerá el plazo máximo en que la construcción del edificio debe quedar finalizado. La licencia sólo se otorgará cuando se cumplan las condiciones de parcelación establecidas en esta Normativa. Se presumirá que existe esa asimilación de parcelas, aún cuando no se intente su inscripción registral, cuando se pretendan realizar obras que produzcan de facto ese resultado. En este caso en el trámite de solicitud de licencia de obra se comprobará el cumplimiento de las referidas condiciones de parcelación.
3. El otorgamiento de autorizaciones e informes positivos por parte de la Administración no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y la normativa urbanística vigente.
4. Respecto de la concesión y caducidad de licencia urbanística y modificación de proyecto en fase de ejecución se hará ajustándose a lo previsto e las Normas Urbanísticas del Plan Municipal sin perjuicio de lo recogido en la legislación vigente.

## **Artículo 63. Denegación de licencias**

1. Con carácter general, se denegará licencia cuando el proyecto no se ajuste a la normativa aplicable. En especial, podrá denegarse cuando la construcción no se adapte en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas y más concretamente a las condiciones estéticas vigentes.
2. Se considerará denegada la licencia con carácter general cuando transcurridos los plazos vigentes para la concesión de ésta no hubiere notificación, en el caso de expedientes que afecten a bienes de dominio

público o calificados.

#### **Artículo 64. Licencias provisionales de obra y uso**

1. Podrán admitirse obras, usos e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su ejecución y siempre que se justifique su necesidad y su carácter no permanente. En todo caso, el titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado.
2. En la licencia provisional se hará constar el carácter provisional de la misma y en su caso, el plazo señalado para su caducidad lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.
3. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior, podrá exigirse el depósito de aval en cuantía suficiente.
4. Serán autorizables licencias para obras provisionales en edificios sometidos al régimen de fuera de ordenación cuando dichas obras, siendo contrarias a las permitidas en dicho régimen, a juicio del Ayuntamiento, no dificulten la ejecución el planeamiento. En todo caso, se aplicarán las condiciones de los párrafos anteriores.

#### **Artículo 65. Obras de urgencia**

1. Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños considerable, en que no pueda demorarse la ejecución de obras durante el tiempo necesario para cumplir los trámites especificados en los artículos recogidos en este título, el interesado podrá solicitar directamente la licencia urbanística alegando y justificando, mediante certificación técnica los motivos de la urgencia y la clase de obras a realizar, previo informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento y de la Diputación Foral en su caso, que lo emitirán con carácter preferente. Evacuado el informe se procederá al otorgamiento inmediato de la licencia urbanística con carácter provisional, limitando las obras a las que se considere de urgente ejecución y condicionada a la presentación en el plazo de 40 días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación necesaria para solicitar la licencia.

### **SECCION 3. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

#### **Artículo 66. Expedientes generales**

1. Junto al proyecto de obras, se presentará la documentación exigida según las Normas Urbanísticas del Plan Municipal y la legislación aplicable.
  - a) Cuando se realice exploración arqueológica se incluirá además:
    - El informe arqueológico de la exploración.
    - Plano en planta de la zona afectada que recoja los restos arqueológicos existentes con superposición de la intervención propuesta y las soluciones para su tratamiento, adaptación e incorporación al nuevo proyecto.
    - Sección en la que se defina la intervención propuesta y las cotas de excavación con relación a la cota 0 actual.
    - Fotografías del espacio en el que se interviene y de sus elementos más significativos, en tamaño 18 x 24.

## **Artículo 67. Expedientes de actuaciones de rehabilitación en edificios catalogados**

1. Junto al proyecto de obras, se presentará como mínimo la siguiente documentación:
  - a) Identificación de la parcela.
  - b) Descripción fotográfica del edificio, de su entorno próximo y de sus elementos característicos (fotografías 18 x 24).
  - c) Descripción de las actuaciones y obras a realizar. Se acompañará de la necesaria documentación gráfica y escrita, de modo que se determine de modo pormenorizado el estado de la edificación y se identifiquen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren intervención, al objeto de definir el grado de la actuación.
  - d) Cuando se actué sobre el subsuelo justificación de las condiciones establecidas en el informe arqueológico en su caso.
  - e) Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística General y Particular y de Protección. Entre otros aspectos, y siempre que le sea aplicable incluirá:
    - Determinación de la entidad de las obras en relación con la Aplicación de esta Normativa Urbanística.
  - f) Detalle de los usos actuales y previsión de la utilización de las viviendas y locales una vez ejecutadas las obras.
  - g) Planos de plantas y alzados en los que aparezcan el estado actual y la solución proyectada.
  - h) Memoria justificativa de materiales y colores empleados en la fachada.
  - i) La justificación de la conveniencia y oportunidad de las obras.

## **Artículo 68. Expedientes de actuaciones de demolición y nueva edificación**

1. Junto al proyecto de obras (proyecto básico y ejecución), se presentará como mínimo la siguiente documentación:
2. Respecto al edificio que se pretende derribar, sustituir, vaciar o ampliar:
  - a) Identificación de la parcela
  - b) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos (fotografías de 18 x 24).
  - c) Descripción pormenorizada de su estado de conservación y elementos de interés que contenga. Relación de aquellos que por su valor o estado resulte a juicio del proyectista apropiado incorporar a la nueva construcción.
3. Respecto al edificio de nueva planta:
  - a) Detalle de los usos previstos.
  - b) Planos de planta y alzado de la solución proyectada.
  - c) Memoria justificativa de materiales y colores empleados en la fachada.
  - d) Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística General y Particular.
  - e) Cuando se realice exploración arqueológica se incluirá además:
    - El informe arqueológico de la exploración.
    - Plano en planta de la zona afectada que recoja los restos arqueológicos existentes con superposición de la intervención propuesta y las soluciones para su tratamiento, adaptación e incorporación al nuevo proyecto.
    - Sección en la que se defina la intervención propuesta y las cotas de excavación con relación

a la cota 0 actual.

- Fotografías del espacio en el que se interviene y de sus elementos más significativos, en tamaño 18 x 24.

### **Artículo 69. Expedientes de actuaciones de adecuación de edificios discordantes**

1. Junto al proyecto de obras se presentará como mínimo la siguiente documentación:

- a) Identificación de la parcela
- b) Descripción fotográfica del edificio y de los elementos o cuerpos de edificación a corregir (fotografías de 18 x 24).
- c) Planos de planta y alzado superpuestos del estado actual y de la solución proyectada.
- d) Memoria justificativa de materiales y colores empleados en la fachada y medianeras.
- e) Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística General y Particular.

### **Artículo 70. Expediente de asimilación de parcelas**

1. Junto a la documentación exigida para la rehabilitación u obra de nueva edificación, se adjuntará la siguiente:

- a) Identificación de las parcelas.
- b) Nota simple informativa de la situación registral de las parcelas o fincas, expedida por el Registro de la Propiedad.
- c) Certificación del Centro de Gestión Catastral en la que conste información completa de la parcela.
- d) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la actuación.

### **Artículo 71. Expediente para la intervención en el espacio público**

1. Junto al proyecto de obras, se presentará como mínimo la siguiente documentación:

- a) Descripción fotográfica del lugar
- b) Planos en los que aparezcan el estado actual y la solución proyectada. Se incorporarán las plantas y secciones que se estime convenientes para el buen entendimiento de las soluciones adoptadas y los acabados propuestos.
- c) Detalle del mobiliario urbano, vegetación adoptada iluminación y cualquier otro elemento.
- d) En el caso de que la intervención afecte o incorpore restos arqueológicos a la vista, detalle de su tratamiento en la urbanización general y soluciones adoptadas para su contemplación y conservación.
- e) Justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Normativa Urbanística General y Particular.

### **Artículo 72. Expedientes de licencias de usos**

1. Para la tramitación de la licencia se presentará la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obras.
- b) Documentación sobre la recepción provisional de obras de urbanización si las hubiere.
- c) Fotografías de las fachadas

- d) Esquema de solución formal de la fachada. Detalle de composición, materiales, tratamiento y acabados.
2. Si se instalarán rótulos se adjuntará además lo siguiente:
- a) Plano de implantación en fachada.
  - b) Fotografía de del lugar de emplazamiento del rótulo.
  - c) Esquema de solución formal del rótulo. Materiales, tratamiento y acabados.
  - d) Copia de la licencia de apertura o de la solicitud de licencia del local al que sirve.

### **Artículo 73. Actuaciones que afectan a Bienes Culturales Calificados**

1. La tramitación de licencias de estos bienes, o en los que se haya incoado expediente, en cualquiera de sus clases se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco y la correspondiente legislación que la desarrolle. En todo caso para cualquier actuación se requerirá informe favorable de la Diputación Foral.





## **TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN**



## **SECCION 1. CONSIDERACIONES GENERALES**

### **Artículo 74. Aplicación de esta Norma**

1. Las Normas de Urbanización se aplicarán a todos los sistemas generales y locales de espacios libres públicos y de comunicaciones

### **Artículo 75. Instalaciones de Interés General**

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados estos a consentirlo.

## **SECCION 2. DETERMINACIONES GENERALES PARA LA URBANIZACIÓN**

### **Artículo 76. Criterios generales de diseño del viario**

1. El viario rodado se diseñará en forma de "cinta", de manera que, salvo la cinta del tráfico y los aparcamientos que correspondan, el resto del espacio se destinará a aceras o zonas peatonales.
2. En cualquier caso, se intentará que el 40% de la anchura de cualquier calle con separación calzada-acera sea principalmente.
3. Los aparcamientos en superficie serán principalmente en línea y en ningún caso se permitirá aparcar a ambos lados de la calzada.
4. En los lugares en los que sea previsible la invasión del espacio peatonal por los vehículos, se colocarán elementos discontinuos de segregación del tráfico, tipo bolardos.

### **Artículo 77. Criterios específicos del diseño del viario y los aparcamientos**

1. Viales de coexistencia.
  - a) Todo el vial se resolverá al mismo nivel evitando la aparición de bordillos con aceras muy estrechas.
  - b) Se resolverá con un encintado de loseta de anchura máxima 1,20 m que discurra paralelo a la edificación a lo largo de todo el vial. El resto del espacio se pavimentará con adoquín similar al existente en otras zonas del casco. Se procurará que el predominio visual del adoquín sobre la loseta sea claro.
  - c) La recogida de agua de pluviales se dispondrá en el eje del vial y se resolverá con un cad de piedra natural de anchura máxima 50 cm, pudiendo reducirse esta dimensión en viales más estrechos.
  - d) Para vías de anchura inferior a 7 metros no se permitirá aparcamiento en el vial.
2. Belenas y otros elementos residuales o de paso. Se resolverán con loseta de piedra natural.
3. Aparcamientos. Se procurará que el aparcamiento no aparezca en "tiras" excesivamente largas, sino como elementos fragmentados y de pequeña longitud. Máximo de coches aparcados en línea 10. Las

tiras de aparcamiento deberán estar rematadas en sus extremos con arbolado. En donde se sugiere en el diseño de los planos correspondientes.

## **Artículo 78. Pavimentaciones**

1. El criterio general es la distinción clara entre zonas de tránsito y zonas de estancia. Esto se realizará con la utilización de dos pavimentos principalmente, loseta para las primeras y adoquines para las segundas.

En relación a la pavimentación se ajustará a lo siguiente:

- a) El material de las zonas peatonales serán de loseta de piedra natural.
- b) En el caso de las vías de coexistencia, se basará también el pavimento en el mismo tipo de loseta y adoquinado de piedra o similar.
- c) En el caso de las vías rodadas de penetración, el material básico de la calzada será el asfalto y las aceras de loseta de piedra natural.
- d) En el caso de las vías rodadas de distribución con separación rodado peatón, el material de la calzada será de adoquinado de piedra o similar y las aceras de loseta de piedra natural.
- e) Los rebajes o resaltes para salvar barreras arquitectónicas estarán basadas en loseta.
- f) El tratamiento de las zonas de aparcamiento se harán siempre con adoquinado de piedra natural.
- g) Se podrán permitir en áreas reducidas de zonas singulares de interés general otro tipo de pavimento de piedra o de madera con autorización previa.
- h) Resto de materiales no citados anteriormente, quedan prohibidos.

## **Artículo 79. Mobiliario urbano**

1. Los elementos de mobiliario urbano tendrán un tratamiento homogéneo especialmente los siguientes:

- a) Farolas e iluminación pública que se ajustarán a los modelos existentes en el casco histórico.
- b) Bolardos, que se ajustarán a los modelos existentes en el casco histórico.
- c) Cabinas de teléfonos.
- d) Quioscos de la ONCE.
- e) Marquesinas para parada de taxis y de autobuses.
- f) Buzones de correos.
- g) Recogidas de basuras.
- h) Señalética de calles y recorridos.
  - El Ayuntamiento definirá las características de estos elementos.
  - En todo caso, la identificación numérica de los portales tendrá una numeración correlativa, independientemente de otras numeraciones de carácter histórico que hubieran afectado al edificio.
- i) Publicidad. Se prohíbe con carácter general la publicidad excepto en las zonas o elementos específicamente reservadas para ello. En todo caso, el marco de las zonas publicitarias tendrán también un tratamiento homogéneo.

## **Artículo 80. Vegetación**

1. Se prohíbe expresamente la colocación de vegetación de mediano o gran porte que impida la visión global de edificios con algún grado de protección.

2. Se dará preferencia a la vegetación autóctona. Se emplearán especies de porte mediano en las aceras de forma que no invadan las parcelas privadas en las plantas superiores y de mayor porte en las áreas libres de mayor dimensión. En ningún caso, se utilizarán especies que por alguna de sus características interfieran en el uso normal del espacio público tipo: caída de frutos, sustancias resbaladizas en el pavimento, etc...
3. Los alcorques destinados al arbolado o al césped no presentarán cambio de nivel con respecto al pavimento.



## **TITULO V. NORMAS DE EDIFICACION**





# **CAPITULO I.**

## **DETERMINACIONES DE VOLUMETRÍA Y FORMA**

---

### **SECCION 1. PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA**

#### **Artículo 81. Parcelario**

1. Se establece como tipología característica y definitoria de Urduña/Orduña la de parcela estrecha con alineación a vial en manzana cerrada.
2. Con carácter general, la actual trama del parcelario siendo uno de los elementos a proteger como resultado de la declaración de Conjunto Monumental deberá ser mantenido en su integridad en las condiciones de forma y dimensiones que actualmente se encuentre.
3. Por ello, las actuaciones edificatorias representarán siempre al parcelario actual en la fachada, considerándose recomendable mantener la tipología de vivienda existente, siempre que se dé cumplimiento a las condiciones de habitabilidad exigidas.

#### **Artículo 82. Parcela mínima y máxima**

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno, edificada o no, deslindada como unidad predial y registrada. La parcela es la base informativa, funcional y estructural del Plan Especial. Tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que cumplan las condiciones recogidas en la legislación vigente.
2. A los efectos de la intervención sobre el parcelario se considera parcela mínima aquella cuyo frente sea menor de 4 metros. De acuerdo con la legislación vigente, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que deberá reflejarse en el Registro de la Propiedad.
3. Se establece como anchura máxima de parcela 10 metros para los casos de sustitución de la edificación sin protección o discordantes, así como en las de nueva edificación, salvo que el informe arqueológico defina otra en base al parcelario original.

#### **Artículo 83. Condiciones para la asimilación de parcelas**

1. Se entiende por asimilación de parcelas la actuación que manteniendo la trama actual del parcelario y su diferenciación registral, permita la construcción sobre ellas de una misma unidad edificatoria con un solo portal, en atención siempre a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
2. En aquellos inmuebles en que por su extrema escasez de frente no se puedan garantizar unas mínimas condiciones de habitabilidad, ni siquiera para el caso de una vivienda en dúplex o triplex, se podrá realizar una actuación de asimilación de parcelas, cumpliendo siempre las condiciones siguientes:
  - a) La parcela que motive la asimilación habrá de tener un frente menor que el señalado para la parcela mínima.
  - b) Las parcelas asimilables en una misma unidad edificatoria serán sola y exclusivamente dos contiguas. Tendrá preferencia en la asimilación la parcela contigua de menor anchura de frente.
  - c) Las parcelas afectadas no podrán incluir ningún edificio con protección especial, media y básica.
  - d) Se mantendrán las alineaciones oficiales, no admitiéndose retranqueos o avances salvo que la normativa particular lo autorice expresamente.

- e) Cuando exista, habrá de mantenerse el muro medianero entre las parcelas asimiladas hasta la altura de la primera planta como mínimo.
  - f) Cuando los inmuebles preexistentes reflejen una diferencia de cota en el alero, deberá mantenerse en la nueva edificación conjunta.
  - g) La fachada resultante, deberá expresar la anchura del parcelario original.
3. Se permiten con carácter general el mancomunado de elementos y espacios interiores comunes de la edificación en especial de los sótanos para aparcamientos.

#### **Artículo 84. Parcelas agregadas**

1. Se consideran parcelas agregadas aquellas que registralmente se han unido en el pasado, desapareciendo las unidades originales para dar como resultado un nuevo predio.
2. Para el caso de parcelas agregadas con anterioridad a la aprobación de estas normas, las actuaciones de rehabilitación o nueva edificación tratarán en todo caso de expresar en fachada el parcelario original en el caso de que se conozca. El mismo tratamiento se dará para los casos en los que hubo en cada parcela original diferencias de cota apreciables en el alero.

### **SECCION 2. PARÁMETROS DE OCUPACIÓN**

#### **Artículo 85. Alineaciones oficiales**

1. Son alineaciones oficiales las que separan el espacio público del privado, comprendiendo este último tanto los predios particulares como aquellos otros que forman parte del patrimonio de la administración pública.
2. Con carácter general, el plano O. 33. de título “Alineaciones oficiales y constructivas” recoge las alineaciones establecidas por el Plan Especial, que serán de carácter obligatorio.
3. No se permitirá por lo general la modificación de las alineaciones establecidas en los planos de ordenación, salvo correcciones mínimas con el fin de subsanar disfunciones del trazado o adecuarlo a la nueva ordenación.

#### **Artículo 86. Alineaciones constructivas obligatorias**

1. Las alineaciones constructivas obligatorias especifican la ordenación de la edificación con respecto al espacio público.
2. Con carácter general, el plano O. 33. de título “Alineaciones oficiales y constructivas” recoge las alineaciones constructivas obligatorias establecidas por el Plan Especial, que son de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 87. Alineaciones constructivas máximas**

1. Las alineaciones constructivas máximas demarcan el límite a la edificación en la parte interior de la parcela justificado en razones de habitabilidad y necesidad de esponjamiento de la trama urbana.
  - a) Con carácter general, el plano O. 33 de título “Alineaciones oficiales y constructivas” recoge las alineaciones constructivas máximas establecidas por el Plan Especial.
2. En el caso de ser equipamiento público, la alineación constructiva máxima señalada en los planos se considera de carácter orientativo.

3. En las zonas de cárcavas, se la alineación máxima viene definida por la obligatoriedad de ceder 1, 5 metros desde el eje de la cárcava indicado en los planos. La cesión del uso y la propiedad de ese suelo será a dominio público.

#### **Artículo 88. Fondo edificable**

1. El fondo máximo edificable viene dado por el plano O. 33. de título “ Alineaciones oficiales y constructivas.

#### **Artículo 89. Entrantes y retranqueos**

1. La edificación respetará las alineaciones constructivas exteriores en planta baja sin producir retranqueos. Estos podrán permitirse, excepcionalmente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle y a condición de que el propietario se comprometa a ceder gratuitamente al Ayuntamiento para uso público, la franja que se libere por el retranqueo. Los terrenos cedidos serán inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del Municipio.

#### **Artículo 90. Cuerpos y elementos volados que sobresalen de las alineaciones**

1. Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes en los términos y condiciones establecidas en estas Normas, manteniendo en todo caso, la continuidad con la planta.
2. En lo referente a las condiciones de los antepechos de los cuerpos volados se aplicarán las especificaciones recogidas en las normas estéticas (artículo sobre tratamiento de huecos). No obstante, con carácter general se prohíbe la ejecución de cuerpos volados macizos en toda la fachada.
3. Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en las plantas bajas.

#### **Artículo 91. Espacio libre en la parcela**

1. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación, resultantes de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie ocupable definida en los artículos anteriores.
2. Estos espacios, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie.

### **SECCION 3. PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**

#### **Artículo 92. Edificabilidad**

1. La edificabilidad máxima de cada parcela se determina multiplicando la superficie de ocupación permitida por el número de plantas. Los propietarios no incluidos en unidades de ejecución tendrán derecho al 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

#### **Artículo 93. Número de Plantas**

1. En los supuestos de obras de rehabilitación señalados en esta normativa se mantendrán las actuales, salvo que el plano O. 31. de título “Número de plantas permitidas” permita mayor.
2. En caso de nueva edificación el número de plantas permitido se establece en el plano O. 31. de título “Número de plantas permitidas”. Todo lo que en el momento de aprobarse el Plan exceda de lo señalado en este plano queda sujeto con carácter general al régimen urbanístico de inadecuación

urbanística.

3. La incidencia de la altura señalada en estos planos se proyectará como máximo hasta el fondo edificado permitido.
4. Los edificios con protección especial, media y básica mantendrán en todos los casos la altura actual.
5. En el caso de que no se colmate la altura permitida, se deberán tratar y adecuar las medianeras resultantes con idénticas calidades a las de la fachada. En este sentido, se aplicará lo establecido en el 4 de estas normas urbanísticas.

#### **Artículo 94. Altura de la edificación**

1. Con respecto a la altura del alero, sin perjuicio de lo establecido en la normativa particular se establecen las reglas siguientes:
  - a) En caso de rehabilitación:
    - Con carácter general se mantendrá la actual,
    - En el supuesto de que el Plan permita incrementar el número de plantas, la altura máxima del alero será la resultante de multiplicar el número de plantas permitidas por 3.
  - b) En nueva edificación se distinguen tres supuestos:
    - En el caso de que el número de plantas de la edificación preexistente no exceda lo establecido en el plano O. 31. de título “Número de plantas permitidas”, se mantendrán con carácter general la altura del alero preexistente,
      - En el supuesto de que el Plan permita incrementar el número de plantas, la altura máxima del alero será la resultante de multiplicar el número de plantas permitidas por 3.
    - En el caso de que el número de plantas de la edificación preexistente supere lo establecido en el plano O. 31. de título “Número de plantas permitidas”, la altura máxima del alero será la resultante de multiplicar el número de plantas permitidas por 3, pudiendo incrementarse la planta bajo cubierta con una altura parcial de hasta 1 metro, teniendo la consideración de ático.
      - Como excepción a la regla anterior y con carácter particular para los edificios con frente a Foru Plaza la altura del alero será la resultante de multiplicar el número de plantas permitidas por 3.
    - En el caso de que fuese una parcela no edificada en el momento de redactarse este Plan Especial la altura máxima del alero será la resultante de multiplicar el número de plantas permitidas por 3.
2. En el caso de que alguno de los edificios colindantes esté protegido, se evitará rebasar la altura de este.

#### **Artículo 95. Altura libre de las plantas**

1. Con respecto a la altura libre de las plantas se establece lo siguiente:
  - a) En caso de rehabilitación la altura de la planta baja y las plantas elevadas será la actual.
  - b) En caso de nueva edificación:
    - Se mantendrá la altura de la planta baja de la preexistencia, salvo que esta supere los 3 metros de altura libre, o que dicha altura no alcance un mínimo de 2,50 metros en cuyo caso, podrá ser aumentada hasta un máximo de 3 metros. El mismo parámetro se establece para el caso de parcelas sin edificación preexistente. Se exceptúan de lo dicho los inmuebles con frente a la Foru Plaza cuya altura de planta baja vendrá fijada por la altura actual del soportal.
    - Para las plantas elevadas se establece una altura libre mínima entre forjados de 2,50 en

todos los puntos.

### **Artículo 96. Construcciones por encima de la altura**

1. Se prohíben con carácter general la ejecución de casetones y cualquier otro volumen sobresaliente sobre los planos de faldones de cubierta con la salvedad de las chimeneas de ventilación o evacuación de humos.
2. En todo los casos, quedará siempre garantizado el acceso a la cubierta desde el espacio común.

### **Artículo 97. Áticos**

1. Solo se permiten áticos en el supuesto de sustitución de la edificación actual cuando el número de plantas de la edificación preexistente supere lo establecido en el plano O. 31. de título “Número de plantas permitidas”.

### **Artículo 98. Bajo cubierta**

1. Con carácter general se prohíbe la construcción de áticos.
2. Solo se podrá utilizar la bajo cubierta para uso residencial vinculada al piso inferior. En cualquier caso no se podrá realizar apertura de huecos desde el bajo cubierta a la fachada.

### **Artículo 99. Entreplantas**

1. Con carácter general se prohíbe la ejecución de entreplantas.
2. En las entreplantas existentes y que no queden fuera de ordenación o semejantes, será autorizable su ocupación como vivienda. Esto significa que, para cada caso, se deberá pedir permiso especial al Ayuntamiento.

### **Artículo 100. Sótanos y Semisótanos**

1. Los sótanos son las plantas inferiores a la que tenga la consideración de planta baja. Las plantas de sótano no computan a los efectos de número de plantas establecidas en esta Normativa.
2. Cuando se ejecuten obras de consolidación, acondicionamiento o reestructuración, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de los muros, bóvedas, arcos, neveras, restos de muralla y demás elementos de interés que pudiese haber en los sótanos, que deberán ser inventariados y protegidos.
3. Se admite con carácter general la construcción de sótanos en nueva edificación, con las reservas sobre protección establecidas en el párrafo anterior.

## CAPITULO II. CONDICIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO

---

### SECCION 1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

#### Artículo 101. Patios en la edificación

1. **Patios de manzana y carcavas:** se denomina así al espacio interior de la manzana cerrada.
  - a) Sus dimensiones se establecen mediante la fijación de fondos máximos y ocupación de la parcela.
2. **Patios de parcela:** es el espacio libre interior de la parcela, cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de la exigencia normativa.
  - a) Las dimensiones de los patios de parcela vendrán definidas particularmente en la normativa del uso correspondiente, si bien estas nunca podrán ser inferiores a las definidas para los patios de luces.
3. **Patios de luces:** es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación natural a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado. Los patios de luces cumplirán en todo caso las condiciones siguientes:
  - a) Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas no podrán reducirse con cuerpos salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación.
  - b) Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio.

#### Artículo 102. Régimen de los patios

1. La construcción de patios es obligatoria siempre que sean necesarios para cumplir con la exigencia normativa vigente. En el caso de patios interiores, sean del tipo que sean, sus dimensiones se ajustarán a lo especificado en el Plan General.
  - a) En los edificios que se rehabiliten, la implantación de patios será exigible de acuerdo con los criterios de exigencia y obligatoriedad establecidos el Artículo 55 de esta normativa.
  - b) Se prohíben con carácter general los patios abiertos a fachada principal.
2. Las edificaciones colindantes podrán ejecutar **patios mancomunados**. A los efectos de esta normativa, se denomina patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
  - a) La formación de la mancomunidad deberá establecer constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

### **Artículo 103. Iluminación y ventilación**

1. Con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas en el Plan General.

## **SECCION 2. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**

### **Artículo 104. . Condiciones Generales**

1. Todos los edificios públicos o privados tendrán previsto en sus elementos de uso común (accesos, ascensores, etc), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos, sensoriales así como cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación que sean necesarios y exigibles.

Se dará cumplimiento en todo caso a las condiciones recogidas en las normas de obligado cumplimiento que a este respecto estén en vigor.

## **CAPITULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

---

### **SECCION 1. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 105. Normativa aplicable**

1. Con carácter general, respecto de las condiciones de seguridad se aplicará lo establecido en el las Normativa Urbanística del Plan General y la legislación vigente.



## **CAPITULO IV.**

### **CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

---

#### **SECCION 1. CRITERIOS GENERALES**

##### **Artículo 106. Condiciones de Aplicación**

1. Las condiciones estéticas propuestas por el Plan Especial para los edificios del Casco Histórico asumen, en principio, las propuestas por la Normativa del Plan General. No obstante, se establecen una serie de condiciones adicionales, que corroboran, completan o concretan las establecidas en este.
2. Los edificios destinados en su mayor parte a equipamientos y residencia cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los tramites de un Estudio de Detalle. En todo caso, será preceptivo el informe vinculante del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

##### **Artículo 107. Condiciones estéticas generales para todos los edificios**

1. Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno.
2. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.
3. No obstante, y asegurando siempre esa integración, se recomienda el acabado de las plantas bajas, o al menos de un zócalo en planta baja, con un material más noble y resistente que el resto que podrá cubrir toda la altura de esta.

#### **SECCION 2. CRITERIOS ESPECÍFICOS**

##### **APARTADO 1. CUBIERTAS**

##### **Artículo 108. Estructura**

1. Con carácter general, se prohíben las cubiertas planas y azoteas realizándose la cubrición de los edificios mediante cubierta inclinada con las siguientes condiciones:
  - a) Se dispondrán de un modo simple, a dos aguas con cumbrera paralela a la fachada principal, incluso en los encuentros de calle o cantón, de modo que no presenten ningún hastial o piñón en los muros de fachada visibles desde el espacio público, salvo en los edificios con régimen de conservación obligatoria que la mantendrán. En lo que respecta a la disposición de la cumbrera, se exceptúan los casos singulares (edificios de encuentro de calles, palacios y otros edificios notorios).
  - b) Tendrán pendientes comprendidas entre el 25% y el 35%.

- c) Las cubiertas verterán sus aguas hacia las líneas de alero. En caso de edificios con frente a dos calles se entiende que hacia cada alero verterá la mitad del fondo edificable.
- d) Los cuerpos de edificación situados en el interior de la parcela y no visibles desde la vía pública podrán tener tanto cubiertas inclinadas como planas.

### **Artículo 109. Materiales y acabados**

1. Las cubiertas serán de teja curva de forma y colores tradicionales evitándose la introducción de soluciones exógenas nuevas. No se admitirán en ningún caso la incorporación de materiales extraños

### **Artículo 110. Apertura de huecos**

1. Con carácter general se permite la apertura de huecos en la cubierta siempre y cuando no sean visibles desde el espacio público. Su ejecución se sujetará a las siguientes condiciones:
  - a) La superficie máxima del total de estos huecos no podrá ser superior al 8% de la superficie total de la cubierta. Cada ventana, a su vez, no podrá ser superior a las dimensiones de 1,40 x 0,70 metros y su orientación será vertical.
  - b) La solución de carpintería para estos huecos respetará siempre la lectura continuada de las cubiertas evitando la ruptura del ritmo de estas, por lo que se prohíbe la instalación de troneras y mansardas.

### **Artículo 111. Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta**

1. En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Se prohíbe expresamente la ubicación de paneles de captación de energía solar, instalaciones de aire acondicionado, depósitos, cajas de ascensores y otros elementos similares.
2. Se permite excepcionalmente la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:
  - a) Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos.
3. Se permite también la instalación de chimeneas y salidas de ventilación que deberán cumplir en todo caso las condiciones especificadas en el punto 2.a de este artículo.
4. Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.

### **Artículo 112. Aleros y cornisas**

1. Las fachadas se rematarán preferentemente mediante aleros que tanto en su vuelo como su canto se atenderá a las características de los que sean representativos del valor ambiental del Casco Histórico. Podrá utilizarse también la cornisa.
2. En caso de alero se deberán cumplir los siguientes criterios:
  - a) Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.
  - b) El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.
  - c) La longitud de vuelo del alero sobre la línea de fachada estará en función del ancho de la vía a la que se asome:
    - En vías públicas con anchura inferior a 5 metros el saliente mínimo será de 35 centímetros y el máximo de 75 centímetros.
    - En vías públicas con anchura superior a 5 metros el saliente mínimo será de 75 centímetros

y el máximo de 120 centímetros.

- En plazas y frentes de espacios libres podrá superarse el máximo de 120 centímetros siempre y cuando existan en el entorno edificios con régimen de conservación obligatoria que lo superen.

d) Se utilizará como material constructivo la madera barnizada o pintada en colores que podrá estar moldurada y trabajada a la manera tradicional.

3. En caso de cornisa se deberán cumplir los siguientes criterios:

- a) Las cornisas serán siempre de madera o piedra natural.
- b) Podrá estar moldurada a semejanza de las existentes en los edificios con protección.
- c) Su canto no excederá de 30 centímetros.

## **APARTADO 2. FACHADAS**

### **Artículo 113. Estructura**

1. Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes.
2. Como criterio general, la estructura de la fachada será vertical y se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto, no permitiéndose entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.
3. Con carácter general las actuaciones edificatorias expresarán siempre al parcelario en la fachada.

### **Artículo 114. Composición**

1. La composición de la fachada está constituida por las líneas compositivas generales derivadas de la estructura de la fachada, de los cambios de materiales, de las relaciones hueco-muro y de las posibles impostas o elementos decorativos. Los criterios básicos para la composición son los siguientes:
  - a) Los huecos se distribuirán en ejes verticales manteniendo el ritmo de los mismos y predominando el macizo sobre el vano o clareo.
  - b) La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman y diferenciará la fachada principal de las secundarias en el caso de edificaciones que den a dos o más calles.
2. Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Los criterios utilizados serán los siguientes:
  - a) En el caso de que se vayan a utilizar para usos comerciales, no podrán quedar totalmente diáfnas, por lo que se deberá buscar la adecuada proporción entre huecos y macizos y en ningún caso podrán ocultar materiales de fachada que formen parte de su composición general.
  - b) La decoración e iluminación, publicidad, rotulación y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado.

### **Artículo 115. Tratamiento de muros**

1. **Disposición:**

- El cerramiento de todo el edificio se realizara desde la rasante de calle al alero o cornisa.
- Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.

## 2. Acabado:

- En las plantas bajas:
  - los acabados de fachada serán preferentemente de piedra caliza natural dispuesta en formación de sillares o manposterías a la manera tradicional. Se permiten los aplacados siempre y cuando el material sea piedra caliza con un mínimo de espesor de cuatro (4) centímetros. El tratamiento permitirá la lectura del zócalo del inmueble de forma diferenciada de los cuerpos que componen las plantas altas.
- En las plantas superiores
  - los acabados se realizarán a base de enfoscados, raseos o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o elemento pétreo representativo (dinteles, mochetas, jambas esquineros, etc.). sin dejar piedras vistas en los paramentos. Se prohíbe con carácter general la utilización de cualquier ladrillo caravista o cerámica. No obstante se podrá autorizar la utilización de fábricas de ladrillo envejecido en forma, textura y color semejante a los existentes en el Casco Histórico.
  - Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas definidas en la paleta de colores existente en el Ayuntamiento.
- Siempre que sea posible se recuperarán los elementos de piedra labrada que existan en la fachada.

## 3. Ornamentación:

- Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.
- Se admiten elementos y ornamentaciones de piedra natural o materiales similares, únicamente como detalles decorativos en dinteles, impostas y similares. Se permiten las molduras y recercados de huecos.
- Las impostas en ningún caso excederán de 0,20 metros, entendiéndose que en los balcones y aleros toda moldura se halla incluida en el vuelo tolerado.

## 4. Medianeras:

- Cuando la medianera vista sea la propia, aún en el caso de que vaya a ser cubierta en un corto espacio de tiempo, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.
- Cuando la medianera vista sea la vecina fruto, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianera preexistente, en la parte que hubiese quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuese de menor altura. En el resto de supuestos, si la medianera vecina se encontrase manifiestamente deteriorada, el Ayuntamiento podrá exigir a sus propietarios su adecentamiento mediante orden de ejecución.
- En cuanto a las condiciones de acabado de las medianeras se aplicará lo especificado en el punto 2 de este artículo.

## Artículo 116. Tratamiento de huecos

### 1. Disposición:

- La proyección horizontal del conjunto de huecos en las plantas superiores no podrá rebasar la mitad de la longitud de la fachada. Los partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 70 centímetros.
- Las aristas de los huecos mantendrán siempre una distancia superior a 50 centímetros de la línea de medianera.
- Se autoriza el rasgado vertical de ventanas de cara a facilitar el uso comercial en las plantas bajas salvo en los edificios protegidos para los cuales será autorizable en el caso de protección básica y prohibido expresamente para la protección media y especial. Los huecos de ventanas y escaparates de la planta baja habrán de resolverse en el ancho del muro

correspondiente y se integrarán de forma armónica con el resto de la fachada.

- Se prohíben expresamente el retranqueo inmoderado de estos respecto del plano de lectura de estos. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 20 centímetros el mínimo y de 40 centímetros el máximo.
- La proporción de los huecos esta será vertical distinguiéndose en sus determinaciones los existentes en planta baja y superiores:

## 2. Tipos de huecos:

a) La dimensión de los huecos variará en función de su ubicación en la planta baja o en altura y de su tratamiento final por lo que se distinguen los siguientes supuestos:

- Huecos en planta baja:
  - Portal acceso vivienda
  - Garaje
  - Actividades
- Huecos en plantas superiores:
  - Huecos balconeros
  - Ventanas
  - Ventanillos de áticos

## 3. Dimensiones:

a) Las dimensiones de los huecos serán las siguientes:

- Huecos en planta baja:
  - Portal acceso vivienda: de 1 a 2 metros
  - Garaje: de 3 a 4 metros
  - Actividades: En el caso del portal de acceso de 1 a 2 metros.
- Huecos en plantas superiores:
  - Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto 1/2. La dimensión máxima en anchura será de 120 y 190 centímetros en el caso de balcones y miradores.
  - Ventanas: anchura máxima de 1,50 metros
  - Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros.
- Cuando existan huecos para la ventilación del sótano sus dimensiones y situación respetará la composición general de la fachada. Su altura máxima será de 60 centímetros, las rejas no podrán sobrepasar la alineación oficial.
- Cuando el sótano sobrepasa en su superficie la alineación oficial de la fachada queda expresamente prohibido abrir huecos en el pavimento del espacio público.

## 4. Tratamiento:

- Se prohíben los cuerpos volados macizos, permitiéndose los miradores acristalados solamente en aquellos inmuebles con frente a fachada a plaza o que ya los tengan por ser protegidos.
- Los balcones y miradores se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 70% de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno.
- La longitud máxima de cada balcón o mirador no podrá exceder de 6 metros ni de 2/3 de la longitud de la fachada, debiendo en todo caso mantener una distancia mínima de 50 centímetros respecto de los medianiles o edificios colindantes. El vuelo no deberá ser superior a 1/10 del ancho de la calle y el canto no podrá exceder de 20 centímetros. El mirador tendrá su propia cubrición diferente a la del alero.
- La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas

agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 45 grados.

#### 5. Acabado:

- La carpintería se realizará con hojas de giro de madera pintada o barnizada de modo que presenten un color oscuro. En todo caso, las puertas de acceso en las plantas bajas (portal y garaje) serán de madera en color oscuro. Con carácter general se prohíbe la utilización de cualquier otro tipo de material.
- En las fachadas de los patios no visibles desde el espacio público se admitirán carpinterías en otros materiales, así como cerrajerías en materiales o acabados distintos de los indicados en este artículo.
- Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz quedan prohibidas con carácter general las persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas. Las soluciones autorizadas y recomendadas son las persianas enrollables exteriores, colgantes y las contraventanas de lamas o tablas de madera interiores que serán realizadas en los mismos materiales que se utilicen en carpintería.
  - En los cerramientos de las plantas bajas se admiten las persianas metálicas siempre que no sean opacas, a base de malla metálica, verjas etc., excluyéndose las que impiden la percepción del escaparate. Se admiten en cerramientos de comercios las persianas de madera. En ningún caso se autoriza que el cajón de persiana se sitúe en el exterior de la fachada.

#### 6. Ornamentación:

- La cerrajería será exclusivamente de hierro forjado o fundido a la manera tradicional de acabada en colores oscuros y satinados.
- Los antepechos de los balcones, se realizarán a base de cerrajería exclusivamente de hierro, bien sea de forja o fundición a la manera tradicional, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas. El acabado de los mismos será en colores oscuros, satinados.

### Artículo 117. Elementos en el edificio

- a) Los toldos de cualquier establecimiento o vivienda no podrán salir más de lo que se establece desde la normativa de vuelos, respetando el arbolado y farolas existentes y su altura, que en la parte más baja, incluidos los colgantes de tela, será como mínimo 2,50 metros.
- b) No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aún cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en las fachadas exteriores ni interiores a patios, ni espacios libres en la parcela.
- c) Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de éstos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre las rasantes de las aceras.

### APARTADO 3. ELEMENTOS ANEXOS AL EDIFICIO

#### Artículo 118. Canalones y bajantes

1. Los canalones y bajantes, respetarán al máximo los aleros y paño de fachada y se harán en los siguientes materiales: cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado, admitiéndose la colocación de piezas de fundición en el tramo correspondiente a la planta baja. Se tratará siempre de ocultar estos elementos.
2. Las bajantes no podrán verter directamente a la calle, siendo obligatoria la realización de una conexión

preferentemente registrable a la red general de evacuación de aguas.

### **Artículo 119. Rótulos y cartelería**

1. La disposición de los rótulos se atenderá a la composición general de la fachada y a los elementos de interés que puedan existir en ella, de modo que la situación de los rótulos no perjudique esa composición general, ni la percepción que de estos elementos se ha de tener desde el espacio público.
2. Se considerarán las condiciones que se exponen a continuación:
  - a) Placas indicadoras de las actividades profesionales que se puedan desarrollar en las distintas plantas: Tendrán una superficie máxima de 0.15 metros cuadrados, y podrán situarse en la fachada de la planta baja, junto a la puerta de acceso. Contendrá sólo letras y anagramas, en un solo color, y grabadas en una placa de acabado metálico; si se hace sobre otro material será de color blanco u ocre.
  - b) La colocación de carteles, placas, nuncios publicitarios y los rótulos de los establecimientos se ajustará a las ordenanzas Municipales, procurando su adecuación en cada caso a las características del Casco Histórico y su integración armónica en el marco de la fachada. En defecto de estas se dispondrán sobre un rectángulo de una altura máxima de 45 centímetros y forma claramente horizontal, situado en la parte alta de la planta baja; los extremos del rectángulo han de distanciarse al menos 10 centímetros de cada una de las medianeras. Tanto para el fondo del rectángulo como para las letras y anagramas se utilizará un color de la gama de los sienas y ocre; se permite también blanco para el fondo y blanco y negro para las letras.
  - c) Excepcionalmente, podrá autorizarse la inclusión de anagramas y marcas comerciales con varios colores, así como la elección de colores distintos de los previstos para el fondo o letras. En todo caso, será necesario evitar la inclusión de un número excesivo de colores, o de colores que no entonen con el entorno próximo y general del Casco Histórico.
  - d) Queda expresamente prohibida la implantación de rótulos en las plantas altas y especialmente en las barandillas de los balcones.
  - e) Para la iluminación de los rótulos referidos en los párrafos b) y c) se podrá optar por la iluminación bien desde el exterior o bien desde el interior.
  - f) Se admite en planta baja las placas indicadoras de las actividades profesionales que se puedan desarrollar en las distintas plantas: Tendrán una superficie máxima de 0.15 metros cuadrados, y podrán situarse en la fachada de la planta baja, junto a la puerta de acceso. Contendrá sólo letras y anagramas, en un solo color, y grabadas en una placa de acabado metálico; si se hace sobre otro material será de color blanco u ocre.

### **Artículo 120. Instalaciones en el edificio:**

1. Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas, en especial conducciones de gas, electricidad y similares, salvo bajantes de pluviales que deberán situarse, en su caso, en los extremos de la fachada junto a las medianeras. Se excluye de esta norma aquellos inmuebles donde no posean acceso a la cárcava, algún albañal o algún patio interior.
2. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.
3. Se prohíbe también la instalación en la fachada o en cualquier lugar del espacio público de cualquier tipo de máquina expendedora comercial, cajeros automáticos y similares. Con carácter general se permite su instalación en el interior de los locales comerciales o en salas anejas que podrán tener acceso desde el espacio público siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - a) La sala no podrá tener ventanas, escaparates ni similares. No se podrá acceder a estas salas desde

el zaguán de acceso a viviendas. La puerta de acceso desde el exterior, estará integrada con la composición de la fachada y en cuanto a usos dimensiones y materiales se aplicará lo especificado en estas Normas.

- b) No podrán en ningún caso instalarse en los portales y espacios de acceso a los locales comerciales que den directamente al espacio público.

## **APARTADO 4. OTROS CAPÍTULOS**

### **Artículo 121. Cerramiento de parcelas**

1. Con respecto al cerramiento de parcelas se distinguen dos supuestos en base al material utilizado para su levante.

a) En el caso de fábrica de ladrillo, el cerramiento tendrá carácter provisional. En cualquier caso su pervivencia no podrá exceder de 24 meses a contar desde el día siguiente a su levante. Sus condiciones constructivas se sujetarán a lo siguiente:

- La fábrica de ladrillo se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos.
- Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 100 centímetros. La carpintería presentará condiciones suficientes en cuanto a su aspecto y conservación.

b) En el caso de levante con mampostería de piedra natural, el cerramiento se considerará definitivo. Sus condiciones constructivas se sujetarán a lo siguiente:

- La mampostería se aparejará a la manera tradicional.
- Podrá disponerse de huecos de acceso de 100 centímetros de anchura como máximo. En el caso de garaje la anchura máxima será de 300 centímetros. La carpintería podrá ser en madera o hierro fundido en colores oscuros.
- Se admite la instalación de cerrajería de hierro fundido sobre el muro de piedra natural. La altura total del muro y cerrajería no podrá superar los 210 centímetros.

2. Con carácter general en ambos tipos de cerramiento, el muro tendrá como mínimo 200 centímetros de altura cuando tapie un solar edificable y 150 centímetros como máximo en el caso de que cierre el espacio libre no edificable de una parcela.

3. No se admite ningún otro tipo de cerramiento diferente a los especificados.

### **Artículo 122. Instalaciones de Interés General**

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados estos a consentirlo.



## **TITULO VI. NORMAS DE USOS**



# CAPITULO I. RÉGIMEN GENERAL DE USOS

---

## SECCION 1. REGULACIÓN DE USOS

### Artículo 123. Clasificación

1. Al objeto de una adecuada regulación de los usos se definen los siguientes conceptos funcionales:

a) Clasificación de los usos para su asignación:

- **Uso Global/Característico:** Es el uso predominante en el área, parcela o ámbito. Su intensidad será la definida por el aprovechamiento de referencia.
- **Uso Pormenorizado:** Son los usos normativamente más detallados que contemplará el Plan. A través de ellos se regulará el sistema de compatibilidad con los correspondientes usos característicos en cada área, ámbito o parcela.

b) Clasificación de los usos por su utilización:

- **Uso público:** Se entiende por usos públicos aquellos desarrollados utilizando los bienes, equipos e instalaciones de dominio público o privado, estando gestionados por la administración o por los particulares por delegación de esta.
- **Uso privado:** Son usos privados, los que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando delimitada su su utilización por razón de la existencia de alguna forma de dominio sobre el bien.
- **Uso colectivo:** Son usos colectivos aquellos de propiedad pública o privada destinados al uso discriminado o no de la colectividad por la exigencia del cumplimiento de condiciones intrínsecas o extrínsecas a la actividad, tales como la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga, gestionados libremente por la administración o los particulares.

c) Clasificación de los usos por su titularidad:

- **Usos de dominio público:** En cumplimiento de los artículos 19.1.c y 29 1 d del Reglamento de Planeamiento el Plan determinará la titularidad pública de aquellos usos de interés público o social.
- **Usos de dominio privado:** Los no incluidos en el apartado anterior se entenderán de titularidad privada.

2. Las Normativa General o Particular y los planos de ordenación detallan la asignación de usos en el ámbito del Casco Histórico así como el carácter público o privado de estos.

## SECCION 2. DEFINICIÓN DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

### Artículo 124. Definición de usos globales/característicos

1. La presente normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales/característicos y sus correspondientes pormenorizados.

a) **Residencial.**

- Corresponde al alojamiento o vivienda

b) **Productivo.**

- Agrupa a todos aquellos usos de transformación, almacenaje y distribución de materias y la producción de bienes y servicios.

c) **Dotacional.**

- Corresponde a las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación que procuran servicios o abastecimiento a la población. Se incluyen también en este grupo, los sistemas de espacios libres y comunicaciones (viales) y los aparcamientos al considerarlos este Plan de interés social por lo que se les da un tratamiento preferencial.

2. El plano O. 21. de título “Ordenación General de Usos Característicos en la edificación” recoge su asignación.

## **Artículo 125. Definición de usos residenciales pormenorizados**

1. Se diferencian los siguientes:

- a) **Vivienda unifamiliar (Vu).** Corresponde a las viviendas situadas en parcela independiente en edificio aislado o agrupado, siempre que se cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o espacio libre de uso público y sin elementos comunes a otra.
- b) **Vivienda colectiva (Vc).** Se denomina así a la vivienda agrupada horizontal o verticalmente con acceso a las viviendas desde los espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior y/o elementos o servicios comunes.
- c) **Dependencias auxiliares (Da).** Se denomina así a los trasteros, almacenes, cuartos de instalaciones del edificio y otras dependencias complementarias de las viviendas.

## **Artículo 126. Definición de usos productivos pormenorizados**

1. **Comercio (C).** Se define y clasifica como tal las actividades desarrolladas en locales abiertos al público en general, con destino al comercio al por mayor o menor, al almacenaje con destino exclusivamente comercial en el propio local o en sus inmediaciones, y a las destinadas a la prestación de servicios privados, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y actividades análogas. Se incluyen en este tipo el Mercado Municipal.
2. **Hostelería (H).** Corresponde al alojamiento comunitario y temporal de personas en el que se incluyen las residencias comunitarias, alojamiento hotelero y alojamiento temporal de personas.
3. **Restauración (H).** Se incluyen las actividades típicas de restauración como los restaurantes, bares y tabernas y similares.
4. **Esparcimiento y ocio (E).** Se incluyen en esta categoría los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo como salas de fiesta y juego, discotecas y similares, cines, locales de espectáculos así como los cuartos, locales y salas de estar de carácter privado y temporal que se disponen y acondicionan por motivos festivos.
5. **Oficinas (O).** Se incluyen en esta categoría los edificios y locales en los que se desarrollen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, actividades bancarias, los que con carácter análogo pertenezcan a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
6. **Talleres (T).** Se entiende por tales aquellos locales destinados a la realización y almacenaje de actividades de artes y oficios. También los establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas así como su preparación para posterior envasado, transporte, manipulación y distribución.

## Artículo 127. Definición de usos dotacionales pormenorizados (Sistemas)

### 1. Sistema de Equipamientos, Servicios Públicos y Aparcamiento

a) **Equipamientos**. Se corresponde con las actividades que proporcionan elementos necesarios para que la ciudad pueda cumplir las funciones de diversa índole. Agrupa a las actividades destinadas a implantar los servicios de las administraciones públicas o de otras entidades u organismos oficiales. Por su dedicación se distinguen los siguientes tipos de equipamientos:

- **Docente (Do)**. Se incluyen en este tipo el conjunto de espacios o locales destinados a actividades formativas o de enseñanza.
- **Cívico-Cultural (CC)**. Se define y clasifica como tal las actividades y manifestaciones comunitarias relacionadas con el ocio y el tiempo libre. Son los museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte, de exposiciones y similares. En tre los cívicos
- **Sanitario-Asistencial (SA)**. Se define y clasifica como tal las actividades dedicadas a la promoción o asistencia de colectivos necesitados de ayuda. Pueden ser edificios y locales para tratamiento o en su caso alojamiento de enfermos, comprendiendo básicamente dispensarios y consultorios. También se incluyen las residencia de ancianos y similares.
- **Deportivo (De)**. Comprende los edificios e instalaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.
- **Religioso (Re)**. Incluye los locales destinados al culto y sus anejos.
- **Genérico (Ge)**. Se incluyen en esta categoría a aquellos edificios, locales o instalaciones de naturaleza equipamental o de servicio público a los que el Plan no fija un destino específico por lo que pueden albergar cualquiera de los usos pormenorizados dentro de la categoría de equipamientos o de servicios público.
- **Servicios urbanos (Su)**: Se define y clasifica como tal las actividades de la administración pública, municipal u otras administraciones, así como la oficina de correos, de información, policía local, bomberos y similares.

b) La normativa particular diferencia entre sistemas generales y locales.

2. **Espacios libres**. Corresponde la utilización de los espacios libres o zonas verdes destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo, proteger zonas e instalaciones y obtener mejoras en las condiciones ambientales. Se distingue entre:

a) **Sistema general de espacios libres**.

b) **Sistema local de espacios libres**. Incluye los jardines públicos, plazas y otras áreas peatonales. También los espacios libres de protección para la defensa de otros usos.

3. **Comunicaciones**. Comprende los espacios destinados al paseo y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos. A los efectos de la ordenación del ámbito del Casco Histórico se definen solamente sistemas locales.

● **Sistema local viario**. Se subdivide en dos tipos:

- **Vías de coexistencia**. Uso indistinto entre peatón y vehículo.
- **Vías peatonales**. Usos exclusivo del peatón.

4. **Aparcamiento (Ap)**. Comprende los espacios de usos público o privado destinado al estacionamiento de vehículos ocasional o periódico y los locales de acceso, paso y espera. Pueden ser:

a) **Aparcamiento en superficie**. Son aquellos localizados en el espacio libre.

b) **Aparcamiento en edificio**. Son aquellos localizados en edificios.

5. **Infraestructuras o servicios urbanos**. Corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo. Se diferencian dos tipos:

a) **Infraestructuras de energía**. Transformadores, subestaciones eléctricas y redes de distribución.

- b) **Infraestructuras de agua.** Conducciones y depósitos de agua.
  - c) **Infraestructura de gas.** Gasoductos y depósitos de gas en su caso.
  - d) **Infraestructuras de telecomunicaciones.** Cables, antenas, repetidores, etc.
6. En el sistema de espacios libres y comunicaciones se distinguen una serie de elementos o hitos que el PER en su pormenorización define y clasifica como un uso particular. Concretamente se definen dos posibles:
- **Elementos representativos.** Hace referencia a fuentes, kiosco, monumentos y otros.
  - **Mobiliario urbano.**

## **CAPITULO II.**

### **NORMAS PARTICULARES DE USOS**

---

#### **SECCION 1. DETERMINACIONES GENERALES**

##### **Artículo 128. Determinaciones generales**

1. Las disposiciones contenidas en la presente normativa no afectarán al mantenimiento de los usos existentes a la entrada en vigor de este Plan, salvo aquellos que sean incompatibles con sus determinaciones que quedarán fuera de ordenación.
2. A su vez, la Normativa que se establece en esta Capítulo tienen la consideración de Normas Regulatoras complementarias de las diferentes disposiciones relacionadas con la salubridad y el medio ambiente promulgadas por el Gobierno Vasco.
3. La modificación de aquellas disposiciones modificará de forma automática la presente Norma General de Usos en aquellas determinaciones que resulten contradictorias con los textos Normativos citados.
4. Será de aplicación lo establecido en el Decreto correspondiente de Actividades clasificadas y las condiciones a cumplir por la que puedan ser causa de molestias a las personas por ser emisoras de ruidos o vibraciones, o las normas que para su desarrollo o sustitución se promulguen.

#### **SECCION 2. NORMAS PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL**

##### **Artículo 129. Determinaciones generales**

1. Con respecto a las condiciones constructivas del uso residencial, se aplicará con carácter general lo especificado en el título sexto, capítulo tercero, sección quinta de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. La compatibilidad de los usos productivos y dotacionales dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales. No obstante, con carácter general se permiten hoteles y residencias de hospedaje como uso exclusivo o combinado con el residencial.
3. Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo quedarán excluidos del cumplimiento de las exigencias de habitabilidad establecidas en estas Normas, en tanto estas resulten incompatibles con el grado de protección establecido.

##### **Artículo 130. Compatibilidad de usos con el uso característico residencial**

1. Para los ámbitos y parcelas de uso característico residencial señaladas en el plano O. 21. de título “Ordenación General de Usos Característicos en la edificación” se establece en el cuadro siguiente el régimen de compatibilidad entre usos:

	RESIDENCIAL			PRODUCTIVO					DOTACIONAL						Ap	
	Equipamientos						Do	CC	SA	De	Re	Ge	Su			
	Vu	Vc	Da	C	H	E								O		T
Sótano				1	1	1	1	1	1-5	1	1	1	1	6	1	
Planta Baja		11			2	8			4					6		
P. Superiores			10	1-3	3-7	1-3	3		5	3	3		1	6	1-3	
Bajo cubierta		12	10											6		

Permitidos

Autorizados con condiciones

Prohibidos

## 2. Condiciones específicas:

- Condición 1. Se permite exclusivamente cuando esté vinculado y tenga relación con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad que no perturbe en ningún caso el acceso por motivos residenciales. Deberán estar dotados de salida de emergencia en las condiciones recogidas en la legislación aplicable.
- Condición 2. Con carácter general, en actividades de alojamiento no podrán habilitarse habitaciones residenciales en la planta baja.
- Condición 3. Se permiten los establecimientos de menos de 120 m<sup>2</sup>. Se considera que la implantación del uso autorizado resulta excesiva cuando éstos suponen una superficie construida superior al 50% de la planta en la que se localiza.
- Condición 4. Se autorizan instalaciones de preescolar y guarderías, así como para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares.
- Condición 5. Se autoriza el uso educativo exclusivamente para actividades de preescolar y guarderías, academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales y similares, con una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup>.
- Condición 6. Se aplicará el mismo régimen que se establece para el uso de destino.
- Condición 7. Se permiten exclusivamente los restaurantes y actividades de alojamiento siempre y cuando reúnan las condiciones exigidas en materia de insonorización, salida de humos, sanitaria, horarios y aquellas otras preceptivas de la actividad. Las condiciones serán visadas en el momento del otorgamiento de la licencia de apertura.
- Condición 8. Con carácter general se prohíbe la apertura de locales de naturaleza recreativa y de ocio productoras de ruido descritas en el uso pormenorizado de tipo “esparcimiento y ocio” que no reúnan las condiciones suficientes que garanticen la estanqueidad sonora del local. Para ello, las actividades a que se refiere este punto se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza específica.
- Condición 9. Se autoriza siempre y cuando lo permita la normativa arqueológica.
- Condición 10. Se prohíbe expresamente el almacenaje de líquidos inflamables y otras sustancias y materiales peligrosos, así como la ubicación de instalaciones generales del edificio.
- Condición 11. Se autorizará siempre y cuando la planta se sitúe a 0,5 metros sobre la rasante de la calle y se cumplan las exigencias sobre habitabilidad establecidas para el uso residencial.
- Condición 12. Se permite exclusivamente cuando esté vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior mediante una conexión interna sin necesidad de utilizar elementos comunes.



## SECCION 3. NORMAS PARTICULARES DEL USO PRODUCTIVO

### Artículo 131. Determinaciones generales

1. Con respecto a las condiciones constructivas del uso residencial, se aplicará con carácter general lo especificado en el título sexto, capítulo tercero, sección sexta de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. Todos los usos productivos cumplirán las determinaciones que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada. Así mismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del periodo de vigencia de estas Normas. En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de ella las ordenanzas que procedan al objeto de completar y ampliar las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales de distribución, higiénicas, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos productivos en parcelas que por sus dimensiones concurrencias previsibles, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten si ello fuere posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.
4. No se permitirán la emisión de ningún tipo de cenizas, humos polvos, vapores, gases, ruidos ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar un peligro para la salud.
5. Con respecto al uso comercial en particular, quedan prohibidas en todo el Casco Histórico las grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales los establecimientos abiertos bajo un solo nombre comercial, cuya superficie dedicada a la venta al público sea superior a 1500 m<sup>2</sup>. No obstante, si se permiten las fórmulas tipo multitiendas a modo de centro comercial.

### Artículo 132. Compatibilidad de usos con el uso característico productivo

1. Para los ámbitos y parcelas de uso característico productivo señaladas en el plano O. 21. de título “Ordenación General de Usos Característicos en la edificación” se establece en el cuadro siguiente el régimen de compatibilidad entre usos:

	RESIDENCIAL			PRODUCTIVO					DOTACIONAL							Ap	
	Vu	Vc	Da	C	H	E	O	T	Equipamientos								
									Do	CC	SA	De	Re	Ge	Su		
Comercio					3	1	1	1							5		
Hostelería. y restaura				1		1	1	1							5		
Esparcimiento. y ocio				1	1-3		1	1							5		
Oficinas								1							5	4	
Talleres				1	1-3		1								5		

Permitidos

Autorizados con condiciones

Prohibidos

2. Condiciones específicas:

– Condición 1. Se permite cuando esté vinculado y tenga relación con el uso principal

- Condición 2. En sótano o planta baja.
- Condición 3. Se prohíben los establecimientos hoteleros.
- Condición 4. Se permiten oficinas de correo, información y otros servicios públicos similares.
- Condición 5. Se aplicará el mismo régimen que se establece para el uso de destino.

## **SECCION 4. NORMAS PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL**

### **APARTADO 1. CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS**

#### **Artículo 133. Determinaciones generales**

1. Con respecto a las condiciones constructivas del uso residencial, se aplicará con carácter general lo especificado en el título sexto, capítulo tercero, sección cuarta de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento y servicio público deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas.
3. Las condiciones constructivas de estos usos en parcelas de uso característico residencial, cuando sean compatibles, serán las indicadas para este último.
4. En los equipamientos existente antes de la aprobación del Plan, en el caso de ampliación el aprovechamiento final materializable será el autorizado por el Ayuntamiento al caso.
5. El plano O. 22. de título “Ordenación del Uso Equipamental” recoge su asignación.
6. Las condiciones de volumetría y forma de las nuevas dotaciones se indican en la normativa particular. Con respecto a las condiciones constructivas se aplicará lo especificado en las normas de edificación de este documento y lo establecido en el Plan General.
7. La asignación de uso recomendado a una parcela calificada como equipamiento genérico, o el cambio a través de este trámite no tiene la consideración de modificación del Plan Especial a los efectos previstos en el Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sino más bien la de simple ajuste o concreción posterior de detalle de las previsiones del Plan Especial.

## Artículo 134. Compatibilidad de usos con el uso característico dotacional

1. Para los ámbitos y parcelas de uso característico dotacional señaladas en el plano O. 21. de título “Ordenación General de Usos Característicos en la edificación” se establece en el cuadro siguiente el régimen de compatibilidad entre usos:

	RESIDENCIAL			PRODUCTIVO					DOTACIONAL							Ap
	Vu	Vc	Da	C	H	E	O	T	Equipamientos							
									Do	CC	SA	De	Re	Ge	Su	
Docente	1		1	4	7-3		4	4		4	8	4	4	6		
Cívico-Cultural				4	9		4		4		8			6		
Sanitario-Asistencial				4	4		4							6		
Deportivo	1		1	4	4		4				8			6		
Religioso	1		1				4			4	8			6		
Genérico	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
Administrativo					9						8			6		
Serv. comunitarios					9		4				8			6		
Aparcamiento																

Permitidos

Autorizados con condiciones

Prohibidos

2. Condiciones generales:

- a) Los edificios con usos global dotacional podrán modificar el uso pormenorizado dentro de los definidos para este uso global.

3. Condiciones específicas:

- Condición 1. Se permite cuando el residente sea el guarda, vigilante o personas afectas y vinculadas directamente con la dotación.
- Condición 3. Se permite exclusivamente el alojamiento de escolares en régimen de internado.
- Condición 4. Se permite exclusivamente cuando esté vinculado y tenga relación con el uso principal
- Condición 5. Se autoriza en sótano o planta baja cuando la normativa lo permita.
- Condición 6. Se aplicarán las condiciones del uso de destino.
- Condición 7. Se permite exclusivamente cocinas y comedores escolares.
- Condición 8. Se permite exclusivamente pequeñas enfermerías o botiquines para primeros auxilios.
- Condición 9. Se permite exclusivamente pequeñas bares y restaurantes.

## APARTADO 2. CONDICIONES DEL USO ESPACIOS LIBRES

### Artículo 135. Asignación del uso

1. El plano O. 23. de título “Ordenación General de Usos en el Espacio libre” recoge su ordenación.

### **Artículo 136. Condiciones generales de los espacios libres públicos**

1. Con respecto a las condiciones del uso, se aplicará con carácter general lo especificado en el título sexto, capítulo tercero, sección octava de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. Las únicas edificaciones toleradas con carácter general son las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres como actividades complementarias destinadas al ocio, recreo e información de la población.
  - a) Se podrán autorizar las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie menor del 10% del total. Las instalaciones cubiertas quedan prohibidas.
  - b) Se podrán autorizar los usos de equipamientos en edificios cubiertos y aislados ocupando estos una superficie menor del 5% de la total. Los edificios tendrán una altura máxima a la cara superior del último forjado de 4 m.
  - c) Se podrán autorizar quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos.
  - d) Se podrán autorizar los aparcamientos públicos subterráneos.
3. Las instalaciones o edificaciones autorizadas lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario y/o titular la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.

### **Artículo 137. Condiciones de los espacios libres privados**

1. Se permiten aparcamientos privados en superficie salvo en los jardines protegidos. No obstante, al menos el 80% de cada zona verde privada deberá destinarse a su ajardinamiento, arbolado o tratamiento superficial apto para el uso de peatones.
2. Se exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para tala de árboles y otros elementos vegetales de porte considerable.
3. Se prohíben el resto de usos salvo que la normativa particular indique otra cosa.

## **APARTADO 3. CONDICIONES DEL USO COMUNICACIONES**

### **Artículo 138. Asignación del uso**

1. Se definen como sistema local viario los siguientes:
  - a) Vías de coexistencia. Comprende todos los viales del Casco Histórico excepto las belenas.
  - b) Vías peatonales. Comprende exclusivamente las belenas.
2. El plano O. 23. de título “Ordenación General de Usos en el Espacio libre” recoge su ordenación.

### **Artículo 139. Condiciones generales del viario**

1. Con respecto a las condiciones del uso, se aplicará con carácter general lo especificado en el título sexto, capítulo tercero, sección segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

## **Artículo 140. Trafico y circulación**

1. Los criterios en cuanto al tráfico y circulación de vehículos son los siguientes:
  - a) Los vehículos deberán utilizar exclusivamente los viales reservados a ellos o en los que esté tolerado el tránsito rodado, con arreglo a la clasificación establecida en le artículo anterior.
  - b) Los vehículos dedicados al reparto de mercancías concentrarán su actividad en las franjas horarios que se determinen.
  - c) En la utilización de las plazas de aparcamiento disponibles en las vías públicas tendrán preferencia los residentes. El Ayuntamiento arbitrará las medias necesarias para hacer efectiva esta preferencia, incluyendo la expedición de distintivos u otros sistemas de identificación.

## **APARTADO 4. CONDICIONES DEL USO APARCAMIENTO**

### **Artículo 141. Condiciones generales**

1. Con respecto a las condiciones del uso, se aplicará con carácter general lo especificado en el título sexto, capítulo tercero, sección segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. Son de aplicación a los locales destinados a esta actividad las disposiciones normativas vigentes de obligatorio cumplimiento.
3. El número de plazas de aparcamiento de un estacionamiento o aparcamiento estará acorde con la superficie total del mismo. En todo caso, se cumplirá lo especificado en la Normativa del Plan General.
4. No se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento.
5. El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este Plan Especial, ordenanzas de Aparcamientos en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en estas Normas sobre condiciones de construcción, distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

Los planos O. 23. de título “Ordenación General de Usos en el Espacio libre” y de propuestas de detalles de urbanización recogen su ordenación.

## **APARTADO 5. CONDICIONES DEL USO INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS URBANOS**

### **Artículo 142. Condiciones generales**

1. Con respecto a las condiciones del uso, se aplicará con carácter general lo especificado en el título sexto, capítulo tercero, sección tercera de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes.
  - a) Para la regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y de la edificación se aplicarán las condiciones de ordenación que correspondan a la parcela afectada según este Plan.

### **Artículo 143. Condiciones particulares**

1. Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones.
  - a) En los proyectos de urbanización se incluirán siempre las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones. En los gastos de la urbanización se incluirá la ejecución de las canalizaciones y arquetas generales

- b) Las infraestructuras que se desarrollen en cada proyecto de urbanización deberán ser entregados al Ayuntamiento a la finalización de las obras.
- c) Todas las compañías y operadores que deseen desplegarse en una zona lo harán exclusivamente en las canalizaciones realizadas, estableciéndose un convenio de utilización entre estas compañías y el Ayuntamiento.
- d) En la vía pública únicamente se albergarán las canalizaciones redes y arquetas necesarias para el correcto funcionamiento de la red, y compartidas por todos los operadores, debiendo instalarse los nodos o cualquier otra instalación especializada que haya de ser privativa de cada operador en terrenos de propiedad privada.
- e) La conservación de estas redes en la vía pública correrá a cargo de los operadores que la utilicen y en relación proporcional a la ocupación que hagan de la red.

## **TITULO VII. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**





# **CAPITULO I.**

## **DISPOSICIONES GENERALES**

---

### **SECCION 1. CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo 144. Objetivos y justificación de la protección**

1. Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones que han de regir para la protección del Patrimonio de bienes inmuebles de interés del Casco Histórico de Urduña/Orduña, al objeto de garantizar su adecuación y mantenimiento.
2. El presente Título sobre la protección tiene justificada su redacción en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, en base a la declaración de Conjunto Monumental del Casco Histórico de Urduña/Orduña contenida en el Decreto 2/1997, debiendo someterse a la conservación de los bienes afectados por tal calificación y ajustarse a sus estipulaciones los instrumentos de planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que éstos pudieran establecer condiciones más restrictivas tendentes a la conservación del patrimonio.
3. A los efectos de una sistemática de la protección del patrimonio histórico, este se ha dividido en dos tipos:
  - a) Patrimonio Arqueológico
  - b) Patrimonio Arquitectónico

#### **Artículo 145. Catálogo de bienes protegidos**

1. A los efectos de establecer un nivel adecuado de protección del patrimonio en el Conjunto Histórico declarado y en el ámbito del Plan Especial, y en cumplimiento de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y del 86 del Reglamento de Planeamiento, el presente Plan Especial incorpora como documento de la presente regulación el Catálogo de elementos y edificios y otros bienes que son susceptibles de una protección concreta.
2. Se establece un régimen de protección específico para cada uno de ellos que se aplicará preferentemente sobre normativa u ordenanza general o particular que afecte al bien catalogado.
3. Se consideran integrantes del Patrimonio Cultural Vasco todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte del presente Plan Especial o que se incorporen a él posteriormente.

#### **Artículo 146. Modificaciones del Catálogo**

1. La inclusión de elementos o edificios que no formaren parte del Catálogo podrá ser acordado por el Ayuntamiento oída la Diputación Foral o Dirección General de Cultura en su caso, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan.
2. Con respecto a los bienes incluidos en el Catálogo, no podrá realizarse ninguna modificación que implique una disminución del grado de protección de un inmueble con interés cultural protegido por el Decreto 2/1997 o posteriores modificaciones de este.
3. La descatalogación será tramitada como modificación del Plan Especial y exigirá siempre informe positivo de la Diputación Foral o Dirección General de Cultura en su caso.

## **SECCION 2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN APLICABLE**

### **Artículo 147. Régimen general de protección del patrimonio**

1. Los propietarios de los bienes afectados por el presente Régimen de protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco en sus artículos 20 y 35 y la legislación urbanística aplicable.
2. Todos los edificios incluidos en alguno de los sistemas de protección establecidos en estas normas estarán sujetos en cuanto al régimen de autorización, usos y actividades, protección, disciplina y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990 de 1990 de Patrimonio Cultural Vasco.
3. Toda actuación a ejecutar en el espacio público potenciará el carácter y la estructura urbana, integrando y armonizando, así mismo, el mobiliario urbano con el carácter general del conjunto.
4. Para aquellos inmuebles y elementos que estén declarados Monumentos de forma individualizada con el grado de Bien Cultural Calificado, o lo sean en el futuro, y por tal circunstancia cuenten con un Régimen de Protección pormenorizado, les será de aplicación dicho régimen, siendo la presente normativa de aplicación subsidiaria.

## CAPITULO II. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

---

### SECCION 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 148. Consideraciones generales

1. Este capítulo tiene su justificación en el mandato del artículo 44 de la Ley 7/1990 Patrimonio Cultural Vasco y en desarrollo de la Orden de 9 de septiembre de 1994 por la que se inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Orduña como Bien Cultural, con la Categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.
2. La protección arqueológica se extiende a todos los bienes muebles e inmuebles poseedores de alguno de los valores mencionados en el artículo 2 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, cuyo estudio requiera la aplicación de metodología arqueológica.

#### Artículo 149. Exploración de restos arqueológicos

1. La protección del Patrimonio Arqueológico se materializa a través de intervenciones concretas cuya especialidad radica en ser realizadas con metodología arqueológica que se diferencian entre ellas por su mayor o menor grado de intensidad (artículo 45 de la Ley 7/1990 PCV).
2. Los restos arqueológicos se encuentran en general en el subsuelo entendido éste como la capa de relleno o espacio oculto situado entre el terreno natural y la cota 0 actual, aunque en el caso de las murallas o muros pueden encontrarse en la propia construcción o de forma exenta a la vista. Por ello, en cuanto a la protección del patrimonio arqueológico esta Normativa diferencia los dos supuestos.

#### 3. Exploración restos arqueológicos soterrados:

- a) **Sondeo Arqueológico** : se entiende por este la excavación del subsuelo con el objeto de reconocer la secuencia cultural de un yacimiento arqueológico. A los efectos de la aplicación de esta normativa se diferencian dos tipos de sondeos:
  - *Sondeo Arqueológico parcial*. Pretende una excavación de reducidas dimensiones. En todo caso, se excavará el solar hasta llegar al sustrato natural, dejando siempre una franja de 2 metros como mínimo a las parcelas colindantes cuando hubiera edificación existente.
  - *Sondeo Arqueológico general*: Pretende la excavación total del solar llegando en todo caso, al sustrato natural del terreno.
- b) **Estudio de valoración**: Podrá suponer, dependiendo de los casos y de las obras propuestas, tanto la revisión bibliográfica y documental, como la realización de catas, sondeos, valoración o lectura estratigráfica de elementos no soterrados.
- c) **Control arqueológico**: se entiende por control arqueológico, los trabajos de supervisión de los obras al objeto de establecer las medidas oportunas que permitan la conservación o documentación de las evidencias, elementos o restos de interés que pudieren aflorar en el transcurso de estas.
- d) **Zonas de Presunción Arqueológica**: este Plan Especial recoge las zonas de presunción arqueológica declaradas conforme al Decreto 234/1996.

#### 4. Exploración de restos arqueológicos no soterrados:

- a) **Lectura de alzados**. Que podrán ser de las murallas y de edificios. Se trata de quitar enlucidos y otras actuaciones , al objeto de comprobar que no quedan restos de murallas o de edificaciones

anteriores y explicar la evolución constructiva de los edificios.

- b) **Valoración de Muros.** Que podrán ser de las murallas y de edificios. Se trata de quitar enlucidos y otras actuaciones, al objeto de valorar la cualidad histórico patrimonial del muro.

### **Artículo 150. Régimen de la exploración**

1. El plano O. 44. de título “Régimen de Protección Arqueológica” muestra el régimen al que se sujeta cada parcela, elemento, construcción o espacio urbano.
2. En lo que respecta a las zonas de presunción arqueológica se estará a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 234/1996 en desarrollo del artículo 49 de la Ley 7/1990 de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

### **Artículo 151. Sótanos**

1. Con respecto a la posibilidad de realizar sótanos en las parcelas o espacios urbanos donde aparezcan restos arqueológicos se estará a lo dispuesto en el informe que sobre el particular emita la administración competente.

### **Artículo 152. Cimentaciones**

1. Con respecto al sistema de cimentación no se prohíbe expresamente ninguno. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe preceptivo de la Diputación Foral podrá obligar en la licencia a la utilización de algún concreto sistema por causa de respeto y conservación de restos arqueológicos.
2. En todo caso, el criterio a la hora de cimentar será el de respeto y adaptación de la estructura del edificio a los restos arqueológicos.

### **Artículo 153. Régimen aplicable a los restos arqueológicos**

1. El Patrimonio Arqueológico declarado Bien Cultural Calificado se asocia al régimen de protección establecido para el grado I, Especial, siendo de aplicación todo lo prevenido para estos bienes en la Ley 7/1990 PCV.
2. Para el resto del Patrimonio Arqueológico, en cuanto al régimen aplicable se estará a lo que determine para cada caso la Administración competente y la Ley 7/1990 PCV.

## **CAPITULO III.**

### **PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

---

#### **SECCION 1. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 154. Conceptos**

1. **El Patrimonio Arquitectónico Catalogado** está constituido por aquellos monumentos, elementos singulares, edificios y construcciones que por sus características históricas, tipológicas, arquitectónicas o artísticas, merecen ser objeto de una protección individualizada.
2. **El Patrimonio Arquitectónico No Catalogado** esta constituido por los inmuebles, elementos y otros bienes que sin presentar valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental singular, están sometidos a una regulación genérica mediante las normas de intervención, edificación e integración ambiental por hallarse ubicados en el Conjunto Histórico y en el ámbito del presente Plan Especial.

##### **Artículo 155. Sistemática de la protección**

1. La protección del Patrimonio Arquitectónico del Casco Histórico de Urduña/Orduña se realiza mediante las presentes Normas Urbanísticas que son aplicables a todo el ámbito definido para este Plan Especial, con las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas que contienen bienes inventariados.
2. Considerada desde un punto de vista positivo la protección se garantiza mediante la articulación de esta Normativa que establece las condiciones de la edificación, la vinculación del Catálogo a distintos grados de protección según su interés y la normativa de protección específica que determina el régimen aplicable a cada uno de esos grados. Examinada desde el punto de vista negativo la protección del patrimonio también se materializa en intervenciones que tienen por objeto la adecuación, supresión o eliminación de edificios y elementos disonantes. Para su correcta regulación la normativa introduce dos figuras a saber: los edificios discordantes y los elementos negativos.
3. La protección del patrimonio en su aspecto positivo y negativo se proyecta sobre:
  - Los edificios y construcciones
  - Las piezas edificadas
  - Los elementos
  - Jardines

La protección del patrimonio se regula a través de la Normativa General y Particular del Plan Especial.

#### **SECCION 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO**

##### **APARTADO I. PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES. RÉGIMEN APLICABLE**

## **Artículo 156. Niveles de protección para la edificación**

1. Se establecen tres niveles que suponen una gradación en la intensidad de la protección. Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales —especialmente arquitectónicos - que merecen ser protegidos, pero sobre todo el tipo de obras que puede ser conveniente o necesario realizar para asegurar su habitabilidad y conservación.

2. Tal y como se recoge en el Catálogo la protección de los edificios catalogados se establece en tres grados:

### **3. Grado 1. Protección Especial**

a) Se incluyen en este grado aquellos edificios de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico o artístico que, con independencia de su estado de conservación deban mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos ó partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

b) A los efectos de cumplimentar lo estipulado en el artículo 12.1.e) de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, se consideran como elementos de singular relevancia, todos los inmuebles recogidos en la relación de elementos con protección especial. En consecuencia, se incluyen en este grado, todos los Bienes Calificados, los así considerados en este Plan Especial y los restos de las antiguas murallas.

### **4. Grado 2. Protección Media**

a) Se aplica a aquellos edificios cuyo valor estriba en su conjunto externo e interno, normalmente inseparables para el buen entendimiento de la construcción. Se incluirán pues aquellos inmuebles de especial valor arquitectónico ó artístico cuyas características objetivas, deben ser conservadas con tratamientos específicos que permitan mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de la realización de obras interiores de adaptación, compatibles con el uso asignado por su estructura y función urbana.

### **5. Grado 3. Protección Básica**

a) Se aplica a aquellos edificios que sin poseer valores, arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes son acordes con la tipología característica de Urduña/Orduña y colaboran positivamente en el paisaje urbano. Es precisamente la tipología el valor que se pretende proteger con este grado.

6. Con carácter general, la protección se aplica a toda la parcela. En algunos casos la ficha de normativa particular podrá determinar que determinados cuerpos de la edificación quedan excluidos de esta protección.

7. El plano O. 43. de título “Régimen de Protección de la Edificación” establece el grado de protección al que se sujeta la edificación de cada parcela o espacio urbano.

## **Artículo 157. Régimen común a todos los grados de protección**

1. La protección de los edificios y elementos incluidos en algunos de los grados de protección establecidos resulta prioritaria respecto a cualquier otra actuación. Los tres grados de protección (especial, media y básica) presuponen un régimen de conservación obligatoria. Por ello, se prohíbe con carácter general la demolición y sustitución de estos edificio.

2. Se permite con carácter general para todos los edificios catalogados:

a) Las obras de restauración científica. En el caso de edificios o construcciones con grado 1 y 2 la intervención se justificará siempre documentalmente.

b) Las obras de demolición de carácter puntual de elementos añadidos impropios. Para todos los grados de protección, la intervención se justificará siempre documentalmente.

- c) La adecuación de los elementos negativos a la normativa vigente.
  - d) El cambio del uso actual en los edificios protegidos con grado 3 de acuerdo con la normativa de compatibilidad de usos establecido en este documento. No obstante, será autorizable su uso cuando la implantación exija obras que modifiquen su configuración interior, modificación de elementos y cuerpos constructivos que supongan una variación tipológica. En todo caso, la fachada deberá respetarse en las condiciones actuales.
3. Con carácter general, serán autorizables para todos los edificios catalogados:
- a) La reposición de materiales y acabados de fachadas y cubiertas. Para los grados 1 y 2 los cierres de parcela y paramentos interiores.
  - b) El cambio de uso actual de los edificios protegidos con grados 1 y 2 y las condiciones a que deberá ajustarse.
  - c) Con carácter excepcional, el desmontaje de los elementos protegidos y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.
  - d) La colocación de cartelería, rótulos y otros.
4. Con carácter general queda prohibido para todos los edificios catalogados:
- a) La demolición total o parcial de los inmuebles protegidos, salvo en los términos previstos por el artículo 36 de la Ley 7/1990 de 3 julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.
  - b) La modificación de su altura actual y cualquier otra ampliación.
  - c) La vinculación o agregación de parcelas con edificio catalogados.
  - d) El traslado de elementos del edificio, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original.
5. Todos los edificios incluidos en los niveles de protección especial, media o básica, estarán sujetos en cuanto al régimen de autorizaciones, uso, actividad, conservación, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la ley 7/1990.
6. En todo lo que corresponde a la regulación y procedimiento de expedientes de declaración de ruina de bienes inmuebles culturales calificados e inventariados, así como las actuaciones de derribo de los citados bienes, previa desafectación por parte del Gobierno Vasco, se estará a lo dispuesto en el Decreto 306/1998 de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre derribo de los mismos.

### **Artículo 158. Régimen del grado 1: Protección Especial**

1. Las intervenciones en estos edificios que tienen como fin prioritario la restauración del espacio arquitectónico y el restablecimiento a su estado original deberán mantener y conservar su estructura y características volumétricas, formales y ornamentales tanto en el interior como en el exterior, así como sus alineaciones actuales, manteniendo íntegramente sus elementos arquitectónicos, los cuales prevalecerán sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable. Ninguna actuación podrá suponer aportaciones de reinención o nuevo diseño.
2. El uso al que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir en ningún momento las especificaciones de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco. En aquellos casos excepcionales en que la aplicación de este régimen, no posibilite la introducción de nuevos usos públicos, se estará a lo que a tal efecto disponga el órgano competente del Gobierno Vasco.
3. Cualquier actuación estará sujeta a informe vinculante de la Diputación Foral (artículo 28.1 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Histórico Vasco) y notificación a la Dirección General de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco (artículo 28.4 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Histórico Vasco).

4. Con carácter general para los edificios con grado de protección especial se prevén las siguientes actuaciones:

- a) Obras de restauración científica. Se permiten
- b) Cualquier otra deberá ser autorizada por la Diputación Foral.

### **Artículo 159. Régimen del grado 2: Protección Media**

1. Las intervenciones en estos edificios se orientarán a la conservación de su estructura, configuración espacial, formal y ornamental de sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, fachadas y cubiertas junto a sus características formales y materiales, manteniéndose íntegramente su composición y acabados así como las alienaciones, prevaleciendo sobre la normativa urbanística aplicable.

2. El uso al que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir en ningún momento las especificaciones de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco. En aquellos casos excepcionales en que la aplicación de este régimen, no posibilite la introducción de nuevos usos públicos, se estará a lo que a tal efecto disponga el órgano competente del Gobierno Vasco.

3. Con carácter general para los edificios con grado de protección media se prevén las siguientes actuaciones:

- a) Se permiten Las obras de restauración científica y las obras de restauración conservación.
- b) Cualquier otra deberá ser autorizada por la Administración competente.

### **Artículo 160. Régimen del grado 3: Protección Básica**

1. Se pretende la conservación del valor tipológico de las edificaciones por lo que queda prohibida con carácter general la demolición y sustitución del edificio o cuerpos de edificación con esta protección.

2. En rehabilitación, se permitirán las obras de conservación y ornato y las de consolidación. Se prohíben las obras de ampliación.

3. Se permite las obras de reforma, pero solo aquellas que pretendan la modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales. En ningún caso podrá modificarse la posición, cota, forma y dimensiones de muros internos, pilares, forjados, escaleras, cubiertas y bóvedas. En todo caso, las obras de reforma tendrán como límite la intervención propuesta en el Decreto 2/21997 (artículo 15).

### **Artículo 161. Bienes Culturales Calificados**

1. Con carácter general, todos los Bienes Culturales Calificados se les aplicará el régimen de protección integral. El plano O.45. de título “Bienes Culturales Calificados” los indica.

2. El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir en ningún momento, las especificaciones de la Ley de Patrimonio. En aquellos casos excepcionales en que la aplicación del presente régimen no posibilite la introducción de nuevos usos públicos, se estará a lo que a tal efecto disponga el órgano competente.

3. Queda expresamente prohibido su derribo total o parcial,. De no ser así, será obligatoria la restitución íntegra del edificio.

4. Cualquier actuación estará sujeta a informe vinculante de la Diputación Foral.

5. Con respecto a los restos de la muralla del recinto original y restos de ésta no visibles quedan vinculados al grado de protección especial.



- a) Los proyectos de obras de cualquier tipo en edificios que afecten a las murallas o sus restos deberán incluir un informe técnico, suficientemente documentado, que refleje la entidad y estado de conservación de estos. En base a la información recogida, en el propio documento de concesión de la licencia podrá establecerse la necesidad de realizar inspecciones a lo largo de la realización de la obra, a fin de evaluar la entidad de los restos que puedan descubrirse y determinar las acciones que deban acometerse para su conservación o recuperación.
- b) Con base en ese informe se determinarán las condiciones en que se han de desarrollar las obras previstas a fin de asegurar el mantenimiento integral, y en su caso la restauración, de los elementos originales.

## **APARTADO II. PROTECCIÓN DE LAS PIEZAS EDIFICADAS Y ELEMENTOS DE INTERÉS. RÉGIMEN APLICABLE**

### **Artículo 162. Piezas edificadas. Definición y régimen**

1. Se denomina pieza edificada a una parte concreta de un edificio (zaguán, galería, sótano, caja de escaleras, una determinada estancia, áticos, etc.) que dada su calidad, representatividad o singularidad es susceptible de ser protegida.
2. Respecto a los edificios catalogados, con carácter general se les aplica el régimen de protección que tenga el edificio. En el caso de que esta sea básica, la pieza edificada siempre tendrá protección media.
  - a) En la tramitación de solicitud y concesión de licencia para edificios catalogados, podrán identificarse otras piezas de interés que deberán ser conservados o restaurados de acuerdo con los criterios sobre catalogación recogidos en la memoria a propósito de los elementos de interés o pieza edificada. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.
3. En el supuesto de piezas edificadas de interés en edificios no catalogados, el propietario podrá optar por la conservación o su eliminación por sustitución del edificio. En todo caso, se conservarán los que estén recogidos en el listado del Catálogo.

### **Artículo 163. Elementos de Interés. Definición**

1. Se denominan así a todos aquellos elementos constructivos y ornamentales que por su origen histórico, material, estilo o características formales resulten merecedores de protección. Pudiendo estar situados en el exterior o interior del edificio, se dividen en dos tipos:
  - a) **Elementos de Interés asociados a la edificación:** pueden ser de dos tipos:
    - **Removibles:** se consideran en esta categoría los escudos e inscripciones, cerrajerías, hornacinas, imágenes y aquellos otros que puedan ser removidos y repuestos sin que ello comporte su pérdida o deterioro.
    - **No removibles:** se consideran así la propia composición de la fachada y su tratamiento, arcos, bóvedas y dinteles, aleros, cornisas y modillones, zócalos, losas de balcones, miradores en general, impostas, jambas, molduras, ménsulas, metopas, carpinterías y elementos ornamentales y aquellos otros que su remoción comporte su pérdida o deterioro. También puede considerarse elemento de interés el material utilizado.
  - b) **Elementos de Interés asociados al espacio público:** se consideran en esta categoría las fuentes, kioscos, símbolos y otros elementos así como el mobiliario urbano susceptible de protección.

### **Artículo 164. Elementos de Interés. Régimen**

1. **Elementos de Interés en el Patrimonio Arquitectónico Catalogados:**

a) En el caso de Elementos de Interés en edificios con protección espacio, media y básica, sean interiores o exteriores, se establece el principio general de conservación sean o no removibles. Su mantenimiento y restauración está implícito en el principio general de conservación del edificio que se deriva de su régimen de protección. A estos efectos, las fichas de normas particulares de parcela listan algunos de los elementos de interés más significativos para su restauración, recuperación o reposición. Siendo así, la intervención en las fachadas y edificios con elementos de interés tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Las obras que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración.
- Se autoriza la reposición de elementos perdidos. Esta se realizará reproduciendo el elemento original con la misma forma, material, acabado y ornamentación. Cuando esto no sea posible por falta de documentación, en el caso de que existiere otro elemento idéntico en el edificio se reproducirá este con la misma forma, material, acabado y ornamentación. Si tampoco fuere posible, el elemento a reponer se realizará atendiendo a las condiciones y características señaladas en las normas estéticas de este documento en cuanto a forma, material y acabado, inspirándose la ornamentación en el resto de elementos que porte el edificio.
- Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de los elementos de interés para su restauración y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.
- Queda prohibido el traslado de los elementos de interés, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original.

b) Las fichas de Parcela de Normativa Particular podrán determinar condiciones más precisas para estas actuaciones.

c) En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia para edificios catalogados, podrán identificarse otros elementos de interés que deberán ser conservados, recuperados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

## **2. En el caso de Elementos de Interés en edificios sin protección:**

a) Se conservarán siempre todos los elementos removibles, se evitará su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original, tratando de incorporarlos al nuevo edificio. En la tramitación de solicitud y concesión de licencia se podrán identificar elementos de interés que deberán ser conservados, recuperados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

b) Respecto de los no removibles, el propietario podrá optar por la conservación o su eliminación por obra nueva. En todo caso, se conservarán los que estén recogidos en el listado de Catálogo.

## **3. Elementos de Interés en el Espacio Público:**

a) Se conservarán siempre evitando su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original. En cualquier caso, las actuaciones que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, evitándose la sustitución o añadido parcial salvo que así se aconseje a través de informe técnico.

b) Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de estos elementos y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.

## **Artículo 165. Jardines**

1. El plano O. 43. de título “Régimen de Protección de la Edificación” indica los jardines susceptibles de protección.

2. En el caso de jardines de los palacios, queda protegido la actual estructura y trazado del jardín. Serán

- autorizables las obras de remoción o movimiento de tierras. Se exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para tala de árboles y otros elementos vegetales de porte considerable. Los usos serán siempre autorizables.
3. No se admitirá construcción alguna, salvo las derivadas de posibles muros de contención y zócalos de muretes de separación, que no superarán la altura máxima de 1 metro, salvo excepciones convenientemente justificadas. Los muros o muretes tendrán un acabado pétreo y las separaciones serán de elementos vegetales o de hierro forjado

## **SECCION 3. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NO CATALOGADO**

### **APARTADO I. RÉGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES**

#### **Artículo 166. Clasificación**

1. La edificación no catalogado a los efectos de la regulación establecida en estas normas se divide en dos supuestos:
  - a) Edificios sin protección
  - b) Edificios discordantes
2. Con carácter general, el régimen se aplica a toda la parcela. En algunos casos la ficha de normativa particular podrá determinar que determinados cuerpos de la edificación quedan afectados o excluidos del régimen.

#### **Artículo 167. Edificios sin protección. Definición y régimen**

1. Se aplica a aquellos edificios que no colaboran de un modo especial al paisaje urbano y no presentan ningún valor arquitectónico, histórico o artístico. Se considera edificios sin protección todos aquellos que no tienen vinculado ningún grado de protección y tampoco son discordantes.
2. Se recogen en el plano O. 43. de título “Régimen de Protección de la Edificación”.
3. **Régimen aplicable:**
  - a) Desde el punto de vista del Conjunto Histórico su permanencia o no es indiferente, siempre que se asegure –a través de las ordenanzas- un mínimo de calidad en el edificio que lo sustituya. Por ello, tanto las actuaciones de rehabilitación como aquellas que tengan por objeto la sustitución o reposición del edificio del edificio quedarán sujetas a las condiciones de las normas de edificación de este documento.
  - b) En consecuencia se permiten todo tipo de actuaciones incluidas las obras de ampliación (cuando las condiciones de ordenación lo permitan) o sustitución.
  - c) Con carácter general, los edificios surgidos por obras de nueva edificación se sujetarán al régimen de sin protección, salvo que se especifique otra cosa.

#### **Artículo 168. Edificios Discordantes. Definición**

1. Se consideran edificios discordantes a los efectos del presente Régimen de Protección, aquellos inmuebles que no cumplen lo especificado en el Decreto 2/1997, sobre el deber de adecuación de las edificaciones al entorno declarado como Conjunto Monumental.
2. Se entiende como de no adecuación al entorno aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de

las situaciones siguientes:

- a) La agregación de parcelas cuando supongan una transformación sustancial de los elementos que caracterizan el parcelario del Casco Histórico.
- b) La implantación de tipologías de viviendas colectivas entre medianeras o no, que no corresponden a las tradicionales del Casco Histórico, de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo correspondiente de la Memoria.
- c) La implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, volumetrías, condiciones de aprovechamiento y materiales no tradicionales de este Casco Histórico, de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo correspondiente de la Memoria.

3. Se recogen en el plano O. 43. de título “Régimen de Protección de la Edificación”.

### **Artículo 169. Edificios Discordantes. Régimen**

1. Con carácter general los edificios con calificación de discordantes por motivos de protección se sujetan a todos los efectos al régimen de **inadecuación urbanística** establecido en estas Normas Urbanísticas. En consecuencia:

- a) Se autorizan las obras de sustitución en los términos establecidos en esta Normativa.
- b) Con respecto al deber de conservación del inmueble podrán realizar las obras especificadas para este particular en las condiciones del señalado régimen urbanístico.
- c) No obstante lo dicho, cuando la condición de discordancia de un inmueble devengue de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados o negativos se autorizarán las obras oportunas, cuales quiera que sean, que permitan la eliminación o cuanto menos la minimización de su impacto. El ayuntamiento podrá exigir de oficio o instancia de cualquier interesado la adecuación de estos edificios por motivos de ornato público.
- d) Con carácter general, cuando por motivos de estas obras desaparezcan los elementos que provocaron la discordancia, el inmueble desde el punto de vista de la protección actualizará su calificación a la de sin protección. La misma calificación tendrán los edificios sustituidos, salvo que se especifique otra cosa.

## **APARTADO II. RÉGIMEN APLICABLE A LAS PIEZAS ELEMENTOS NEGATIVOS**

### **Artículo 170. Piezas y Elementos Negativos. Definición**

1. Se denominan así a todas aquellas piezas o elementos presenten en la fachada o paramentos visibles del edificio que desvirtúan y molestan la contemplación del edificio sea por su mal estado, por su superposición o porque proyectan una imagen discordante del edificio. También se consideran como elementos negativos aquellos añadidos impropios de un estilo edificatorio concreto.

### **Artículo 171. Régimen de los Elementos Negativos**

1. Las fichas de Normativa Particular de parcela incluyen en el apartado sobre la actuación propuesta, el listado de los elementos y piezas edificadas considerados negativos y que deben de adecuarse a normativa según lo establecido en el Artículo 55 y concurrentes de estas normas urbanísticas.
2. Para mayor precisión, desde la Normativa General se establece una gradación en cuanto a la forma de adecuación del elemento o pieza negativo. En consecuencia, el proyecto que se presente para la concesión de la licencia para la rehabilitación aplicará a cada uno de los elementos negativos señalados en las fichas de Normativa Particular la corrección propuesta o régimen indicado en base a los supuestos o situaciones siguientes:

- a) **Impropio**: la calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio.
    - Régimen aplicable: la adecuación exige eliminación del elemento.
  - b) **Inconveniente**: la calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio.
    - Régimen aplicable: la adecuación exige el traslado del elemento a lugar que no sea visible desde el espacio público, ni que moleste su contemplación.
  - c) **Inadecuado**: la calificación negativa es consecuencia de la prohibición de instalar o utilizar un determinado elemento o solución constructiva.
    - Régimen aplicable: la adecuación exige la eliminación del elemento o solución constructiva prohibida y en su caso su sustitución por el permitido.
  - d) **Disconforme**: la calificación negativa es consecuencia de la forma del elemento a lo que puede sumarse la utilización de materiales prohibidos o que necesitan ser autorizados y el mal estado o deterioro de este.
    - Régimen aplicable: la adecuación se produce cambiando la forma del elemento y si es necesario, el material y el acabado.
  - e) **Incorrecto**: la calificación negativa es consecuencia de la utilización de materiales no autorizados o el mal uso, estado o deterioro de este. Pueden darse los dos a la vez.
    - Régimen aplicable: la adecuación se produce manteniendo la forma del elemento y cambiando el material, el acabado o ambos.
  - f) **Defectuoso**: la calificación negativa es consecuencia del mal estado, deterioro o perdido del elemento.
    - Régimen aplicable: la adecuación se produce restaurando, sustituyendo o reponiendo (en caso de que se hubiese perdido) el elemento, manteniendo la misma forma, material y acabado.
3. En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia, podrán identificarse de acuerdo con la normativa otros elementos negativos que deberán ser solucionados aplicando lo especificado en el artículo siguiente.

## **Artículo 172. Piezas y Elementos Negativos en edificios no catalogados. Régimen aplicable**

1. La declaración de Conjunto Histórico del Casco Histórico obliga a la adecuación progresiva de todos los edificios (catalogados o no) a la normativa vigente que se apruebe con motivo de esta declaración. En ese sentido, los edificios no catalogados deberán adaptarse a la normativa formal y estética que estas Normas establecen expresamente.
2. La adecuación se realizará en el momento establecido en el Artículo 55 y concurrentes de esta Normativa. Para ello se utilizarán los mimos supuestos o situaciones del artículo anterior (Impropio, Inconveniente, Inadecuado, Disconforme, Incorrecto, Defectuoso) con los mismos significantes. En este sentido, en el momento de redactarse el proyecto de rehabilitación se detectarán los elementos negativos existentes señalados en la lista siguiente, en atención a las Normas Generales, aplicándoseles el régimen que sea procedente en función de su estado y condiciones.
3. Quedan sujetos a este procedimiento los elementos que se encuentren en las fachadas (planta baja y alturas), medianeras y parte de la azotea o cubierta visibles desde el espacio público.
4. Siendo así, el régimen de los elementos será o podrá ser el siguiente:
  - Acabados: podrán considerarse Disconforme, Incorrecto o Defectuoso.
  - Antenas y otros elementos: se consideran Inconvenientes.
  - Antepechos de obra en blacones se consideran Inadecuados.

- Aparatos de alarmas, aires acondicionado y otras instalaciones: se consideran Inconvenientes.
- Materiales no autorizados (azulejos, ladrillos, revocos, etc.): se consideran Incorrectos.
- Áticos visibles desde el espacio público que no guardan el reglamentario retranqueo de 3 metros desde la línea de fachada: se consideran Inconvenientes.
- Bajantes vistas: se consideran Inconvenientes las que no discurren por los extremos de la fachada.
- Balcones cerrados de obra: se consideran Inadecuados.
- Cables y/o cajas de instalaciones: se consideran Inconvenientes.
- Cajas de persianas de guía: se consideran Inadecuados.
- Carpintería de balcones y miradores: podrán considerarse Disconforme, Incorrecto o Defectuoso.
- Carteles publicitarios: se consideran Impropios
- Caseta, tejadillos y otras construcciones en ático o cubierta: se consideran Impropias o Inconvenientes.
- Cerrajerías: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.
- Color. podrán considerarse Incorrecto o Defectuoso.
- Composición: se considera Disconforme.
- Cornisas o aleros: se consideran Disconformes o defectuosos.
- Elementos en el espacio público molestos: se consideran Impropios.
- Farolas vistas en fachadas o medianeras: se consideran Impropias.
- Hierros y otros elementos en fachadas o medianeras: se consideran Impropios
- Huecos cegados: se consideran Disconformes.
- Huecos: podrán considerarse Disconformes
- Instalaciones se consideran disconformes
- Jambas y remate de huecos: se consideran Disconformes.
- Marquesinas: se consideran Impropias.
- Medianeras vistas: se consideran Incorrectas.
- Miradores: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.
- Paneles y otros elementos añadidos en fachada o medianeras: se consideran Impropios
- Persianas metálicas opacas: se consideran Disconformes.
- Persianas de guía: se consideran Disconformes.
- Pintadas en fachadas o medianeras: se consideran defectuosos.
- Postes, vallados y cerramientos de parcelas: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.
- Rejas: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.
- Rótulos de comercios: podrán considerarse Disconformes, Incorrectos o Defectuosos.
- Salida de humos: se consideran Inconvenientes.
- Toldos en altura: se consideran Impropios.

### **Artículo 173. Piezas y Elementos Negativos en el espacio público. Régimen aplicable**

1. Para su adecuación se utilizarán los mimos supuestos o situaciones de los artículos anteriores

- (Impropio, Inconveniente, Inadecuados, Disconforme, Incorrecto, Defectuoso) con los mismos significantes. Se establecen los siguientes:
- a) Cables: se consideran Impropios.
  - b) Carteles publicitarios que no se adecuan a lo especificado en las Normas. se consideran Impropios.
  - c) Casetas y tejadillos: se consideran Impropios.
  - d) Vallas y postes: se consideran Impropios.
2. Con respecto a otros elementos (mobiliario urbano, farolas, pavimentaciones, etc.) se estará a lo regulado en las normas de urbanización y Normativa Particular correspondiente.





# **NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES**



## **TITULO I. ÁREAS DE INTERVENCIÓN**



# CAPITULO I.

## AREA DE INTERVENCIÓN AI-01 (ESQUINA NOROESTE)

---

### SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

El Area de Intervención AI-01 Reestructuración (Esquina Noroeste) está constituida por una Unidad de Ejecución en su totalidad. Su superficie aparece en las determinaciones de la Unidad de Ejecución.

### SECCION 2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-01

#### Datos generales

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	2.212
Uso global de la Unidad:	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	101
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	750
Superficie de suelo total destinada a viales:	296
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	946

#### Determinaciones relativas al desarrollo y gestion

Iniciativa	Iniciativa privada
Desarrollo y gestión:	Actuación sistemática. Unidad de Ejecución
Sistema de actuación:	Compensación. En el caso de que trascorra el plazo de ejecución sin que se actúe, el sistema de actuación cambia automáticamente a cooperación.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de reparcelación, urbanización y edificación
Plazos de ejecución	Dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Observaciones:	El número de viviendas que deberá sujetarse a algún régimen de protección oficial vendrá dado por la aplicación de la legislación vigente.

#### Determinaciones funcionales y formales en suelo privado

##### a) Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Residencial
Usos permitidos en planta baja:	Comercio, oficinas, hostelería y restauración, aparcamiento y usos complementarios de vivienda. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/3 de la superficie útil de toda la planta baja.
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido puntualmente en plantas superiores:	Oficinas, hostelería y restauración. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/4 de la superficie útil total.
Número plantas:	B + 2
Ocupación:	Las alineaciones constructivas serán las marcadas en el plano de ordenación O.33.
Superficie parcelas:	265
Sup. Edificada máxima PB:	265

Sup. Edificada máxima en PS:	530
Nº viviendas máximo:	5

b) Agrupación edificatoria M2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en PB:	Residencial
Usos permitidos en planta baja:	Comercio, oficinas, hostelería y restauración, aparcamiento y usos complementarios de vivienda. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/3 de la superficie útil de toda la planta baja.
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido puntualmente en plantas superiores:	Oficinas, hostelería y restauración. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/4 de la superficie útil total.
Número plantas:	B + 2
Ocupación:	Las alineaciones constructivas serán las marcadas en el plano de ordenación O.33.
Superficie parcelas:	115
Sup. edificada máxima PB:	115
Sup. edificada máxima en PS:	230
Nº viviendas máximo:	2

c) Agrupación edificatoria M3

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Residencial
Usos permitidos en planta baja:	Comercio, oficinas, hostelería y restauración, aparcamiento y usos complementarios de vivienda. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/3 de la superficie útil de toda la planta baja.
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido puntualmente en plantas superiores:	Oficinas, hostelería y restauración. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/4 de la superficie útil total.
Número plantas:	B + 2
Ocupación:	Las alineaciones constructivas serán las marcadas en el plano de ordenación O.33.
Superficie parcelas:	566
Sup. Edificada máxima PB:	566
Sup. Edificada máxima en PS:	1132
Nº viviendas máximo:	11
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	566

d) Totales

Superficie parcelas:	946
Sup. edificada máxima PB:	946
Sup. edificada máxima en PS:	1.892
Nº viviendas máximo:	18

**Aparcamiento subterráneo:** El aparcamiento subterráneo tratará de aprovechar el máximo del subsuelo de la unidad. Se prevé un mínimo de 40 plazas.

### Determinaciones funcionales y formales en suelo publico

e) Equipamiento E1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto general:	Equipamiento Genérico

Número plantas:	B + 1
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	101
Sup. edificada máxima PB:	101

f) Determinaciones relativas a los espacios libres (SL).

Se entiende por espacio libre sistema local, en este caso, toda la zona limitada por la Unidad y por los viales de Mikel Deuna y Lukas Deuna.

Su diseño deberá rematar el casco histórico proporcionando un mirador sobre la muralla. Se completará el diseño con una pequeña zona arbolada y otra zona pavimentada de esparcimiento.

g) Determinaciones relativas a los viales (SL).

Se diseñarán según se establece en la Normativa General al respecto, procurando adaptarse al diseño grafiado que se tomará como orientativo.

## CAPITULO II.

### AREA DE INTERVENCIÓN AI-02 (PLAZA MIKEL DEUNA)

---

#### SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

El Area de Intervención AI-02 Reestructuración (Plaza Mikel Deuna) tiene una superficie de 539 metros cuadrados. Está compuesta por una edificación y una plaza pública.

#### SECCION 2. DETERMINACIONES

##### Determinaciones funcionales y formales en suelo privado

###### a) Agrupación edificatoria M1

Uso característico	Residencial
Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Residencial
Usos permitidos en planta baja:	Comercio, oficinas, hostelería y restauración, aparcamiento y usos complementarios de vivienda. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/3 de la superficie útil de toda la planta baja.
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido puntualmente en plantas superiores:	Oficinas, hostelería y restauración. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/4 de la superficie útil total.
Número plantas:	B + 2
Ocupación:	Las alineaciones constructivas serán las marcadas en el plano de ordenación O.33.
Superficie parcelas:	182
Sup. Edificada máxima PB:	182
Sup. Edificada máxima en PS:	364
Nº viviendas máximo:	3

##### Determinaciones relativas al desarrollo y gestión

Iniciativa	Iniciativa privada
Desarrollo y gestión:	Actuación asistemática. Ejecución directa. En el caso de que trascurra el plazo de ejecución sin que se actúe, pasará a ser una unidad de ejecución con sistema de actuación por cooperación. El ámbito de la unidad de ejecución será toda la plaza actual más la parcela 001-03-019.
Plazos de ejecución	Dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Instrumentos de desarrollo:	Estudio de detalle y proyecto de edificación
Observaciones:	Se mantiene la alineación oficial actual. La alineación constructiva se precisará mediante Estudio de Detalle que se tramitará junto al proyecto de edificación de acuerdo a la nueva ordenación establecida en los planos de propuesta. La superficie privada liberada por el retranqueo queda afectada por el establecimiento de servidumbre pública de paso. En sótano podrá ocuparse hasta el límite de la alineación oficial para uso privado. En este caso, junto al proyecto de edificación



	<p>se presentará ante el Ayuntamiento convenio que delimite los derechos y obligaciones del Ayuntamiento en cuanto al mantenimiento y reparación de la superficie afectada por la servidumbre.</p> <p>Se permite con carácter excepcional el uso residencial del bajo cubierta independiente del piso inferior. Se podrá incrementar en 1 metro la altura del alero definida en la Normas Generales.</p>
--	--

### **Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

La plaza se considera como espacio libre sistema local. Su superficie es de 354 metros cuadrados.

Su diseño deberá rematar el casco histórico proporcionando un mirador sobre la muralla y un acceso a los aparcamientos previstos en el Plan Municipal. Se completará el diseño con una pequeña zona arbolada y otra zona pavimentada de estancia.

Se diseñará según se establece en la Normativa General al respecto, procurando adaptarse a lo grafiado que se tomará como orientativo.

## **CAPITULO III.**

### **AREA DE INTERVENCIÓN 03 (ZAHARRA)**

---

#### **SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

El Area de Intervención AI-03 Reurbanización (calle Zaharra y comienzo de la Travesía de Tras Santiago) tiene una superficie de 533 metros cuadrados. Está compuesta por el vial de salida a la carretera.

El Área de Intervención pretende el remate de la calle Zaharra. Actualmente se están desarrollando obras de urbanización de esta calle, por lo que el área de intervención propuesta puede solaparse mínimamente con ellas. En consecuencia, se entiende que las determinaciones aquí establecidas afectan únicamente a la superficie no incluida en las actuales obras.

#### **SECCION 2. DETERMINACIONES**

##### **Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

Las calles son espacio libre sistema local.

Se diseñará según se establece en la Normativa General al respecto, procurando adaptarse a lo grafado que se tomará como orientativo.

##### **Determinaciones relativas al desarrollo y gestión**

Desarrollo y gestión:	Iniciativa pública
Plazos de ejecución	Siete años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización
Observaciones:	

## CAPITULO IV. AREA DE INTERVENCIÓN AI-04 (TRAS SANTIAGO)

---

### SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

El Area de Intervención AI-04 (Tras Santiago) Reestructuración: está constituida por una Unidad de Ejecución (UE-04) casi en su totalidad, a lo que se añade una pequeña parte de servidumbre de paso en planta baja en la parcela 001-08-020. Su superficie total, incluyendo este último extremo es de 3.526 metros cuadrados.

### SECCION 2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-04

#### Datos generales

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	3.385
Uso global de la Unidad:	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	1.993
Superficie de suelo total destinada a viales:	70
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	1.319

#### Determinaciones relativas al desarrollo y gestion

Iniciativa	Iniciativa privada
Desarrollo y gestión:	ACTUACIÓN SISTEMÁTICA. UNIDAD DE EJECUCIÓN
Sistema de actuación:	Compensación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de reparcelación, urbanización y edificación
Plazos de ejecución	Dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Observaciones:	La unidad de ejecución queda afectada por servidumbre pública de paso.

#### Determinaciones funcionales y formales en suelo privado

##### a) Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Residencial
Usos permitidos en planta baja:	Comercio, oficinas, hostelería y restauración, aparcamiento y usos complementarios de vivienda. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/3 de la superficie útil de toda la planta baja.
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido puntualmente en plantas superiores:	Oficinas, hostelería y restauración. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/4 de la superficie útil total.
Número plantas:	B + 2
Ocupación:	Las alineaciones constructivas serán las marcadas en el plano de ordenación O.33.
Superficie parcelas:	1.319
Sup. Edificada máxima PB:	735

Sup. Edificada máxima en PS:	1.470
Nº viviendas máximo:	15
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	735
Sup. Para aparcamientos en sótano	1.319

**Aparcamiento subterráneo:** El aparcamiento subterráneo se realizará en la parcela privada. Se prevé un mínimo de 40 plazas.

### **Determinaciones funcionales y formales en suelo publico**

a) Determinaciones relativas a los espacios libres.

Se entiende por espacio libre sistema local, en este caso, toda la zona limitada por las murallas y las edificaciones colindantes y en torno a la Unidad.

Su diseño deberá servir, por un lado, para constituir un paso entre la Travesía Tras Santiago y la plaza Andra Mari, así como entre éstas y el paso en planta baja de la parcela 001-08-020, que conecta con la Foru plaza. Por otro, para consttuir una zona de estancia y contemplación de las murallas y del paisaje que se extiende hacia el Norte. Por último, y especialmente, para ubicar un tratamiento adecuado alrededor de las murallas (zona verde, iluminación, etc.).

Será obligatorio la existencia de rampas de no más del 7 %, para permitir el acceso de minusválidos.

El diseño se ajustará a lo que se establece en la Normativa General al respecto, procurando adaptarse al diseño grafiado que se tomará como orientativo.

### **SECCION 3. DETERMINACIONES DEL ESPACIO PÚBLICO FUERA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

El paso en planta baja por la parcela 001-08-020 no podrá ser inferior a 2 metros. Su pavimento conectará en material y despiece con el que provenga de la Unidad.

## **CAPITULO V.**

### **AREA DE INTERVENCIÓN AI-05 (MURALLAS)**

---

#### **SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

El Area de Intervención AI-05 (zona interior de las Murallas) tiene una superficie de 1.252 metros cuadrados.

#### **SECCION 2. DETERMINACIONES**

##### **Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

El espacio interior reseñado es un espacio libre sistema general.

Su diseño estará en función de las posibilidades arqueológicas que se encuentren, así como a la recuperación del lienzo de la Iglesia de Santa María por ese lado.

##### **Determinaciones relativas al desarrollo y gestion**

Desarrollo y gestión:	Iniciativa pública
Plazos de ejecución	Tres años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización
Observaciones:	

## CAPITULO VI. AREA DE INTERVENCIÓN AI-06 (ADOBERÍAS)

---

### SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

El Area de Intervención AI-06 (zona de la calle Adoberías) Reurbanización: tiene una superficie de 1.050 metros cuadrados.

Se compone de un vial y de dos espacios libres.

### SECCION 2. DETERMINACIONES

#### Determinaciones funcionales y formales en suelo público

1. El espacio libre al lado de la muralla es sistema local y tiene un total de 563 metros cuadrados.
  - a) Consistirá en un espacio verde en la zona en contacto con la muralla, y una acera continuidad de la que proviene de la calle Adoberías.
  - b) Su diseño se basará en lo grafiado en el plano correspondiente que se tomará como orientativo. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.
2. El espacio libre frente al palacio Ortes de Velasco tiene un total de 186 metros cuadrados.
  - a) Consistirá en un espacio pavimentado con bancos.
  - b) Su diseño se basará en lo grafiado en el plano correspondiente que se tomará como orientativo. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.
3. El resto del espacio es vial con una superficie de 273 metros cuadrados.
  - a) Consistirá en un vial rodado, calzada separada de la acera, de material asfáltico, excepto en la zona del lienzo de la Iglesia, que se transformará en un paso en continuidad con el diseño del espacio libre anterior. Deberá preverse un aparcamiento enfrente del Palacio Ortés de Velasco, suprimiendo los vehículos aparcados en la acera actualmente.
  - b) Su diseño se basará en lo grafiado en el plano correspondiente que se tomará como orientativo. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.

#### Determinaciones relativas al desarrollo y gestión

Desarrollo y gestión:	Iniciativa pública
Plazos de ejecución	Cinco años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización
Observaciones:	

#### Sugerencias:

4. El espacio libre enfrente de la Iglesia de Santa María que tiene una superficie de 560 metros cuadrados, dado que en su mayor parte queda fuera del ámbito del Plan Especial, sus determinaciones quedan a modo de sugerencia. No obstante se aconseja la actuación conjunta de toda el área. Las características son las siguientes:
  - a) Consistirá en un espacio pavimentado con bancos en su extremo Este y con el arbolado existente u otro de reemplazo.

- b) Su diseño se basará en lo grafiado en el plano correspondiente que se tomará como orientativo, pero deberá señalar de alguna manera la relación con los contrafuertes de la Iglesia. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.

## CAPITULO VII. A

### REA DE INTERVENCIÓN AI-07 (CALLEJÓN DE SANTA MARÍA)

---

#### SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

El Area de Intervención AI-07 (callejón de Santa María y continuidad) Remodelación: tiene una superficie de 100 metros cuadrados. Se trata de una zona de paso, que contiene parte de la muralla.

#### SECCION 2. DETERMINACIONES

##### **Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

El espacio libre, como zona de paso (vial), consistirá en un espacio aterrazado de manera que pueda verse y acercarse a la muralla. En ésta se practicará un paso para enlazar las dos partes del Casco Histórico en ese punto.

Su diseño se basará en lo grafiado en el plano correspondiente que se tomará como orientativo. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.

Gestión: el suelo privado a ocupar se obtendrá por expropiación..

##### **Determinaciones relativas al desarrollo y gestion**

Desarrollo y gestión:	Iniciativa pública
Sistema de actuación	Expropiación
Plazos de ejecución	Seis años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación y urbanización
Observaciones:	



## **CAPITULO VIII.**

### **AREA DE INTERVENCIÓN AI-08 (HARATEGI)**

---

#### **SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

El Area de Intervención AI-08 (calle Harategui) Remodelación: tiene una superficie de 1.555 metros cuadrados. En él se incluye el suelo resultado de la rectificación de alineaciones que se han grafiado.

Se compone de un vial de coexistencia peatón vehículo.

#### **SECCION 2. DETERMINACIONES**

##### **Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

La zona Sur del vial consistirá en la disposición de unas terrazas de altura de 1 metro, de ladrillo, que se adosarán al muro actual del Colegio y que servirán como jardineras para plantar vegetación trepadora. En la esquina con la carretera de Vitoria, la altura del muro obliga a disponer de dos de estas jardineras de manera aterrizada.

Las jardineras dichas tendrán unos salientes (dibujados en el plano), donde se ubicará arbolado existente o nuevo, de tipo plátano. Estos salientes definen unas zonas de aparcamiento para vehículos.

En la parte que conecta con la Foru plaza, el vial deberá tener un ensanchamiento tal y como queda grafiado en los planos de alineaciones oficiales que han tenido en cuenta los condicionantes de las instalaciones subterráneas actuales, dando lugar a una entrada más amplia al Colegio y a la plaza mencionada.

El diseño del resto del vial se basará en lo grafiado en el plano correspondiente que se tomará como orientativo. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.

##### **Determinaciones relativas al desarrollo y gestion**

Desarrollo y gestión:	Iniciativa pública
Plazos de ejecución	Dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización
Observaciones:	

**CAPITULO IX.**  
**AREA DE INTERVENCIÓN AI-09 (BELENAS BARRIO CENTRAL)**

---

Areas de reurbanización. La superficie afectada es de 154 metros cuadrados. Su diseño se basará en lo grafiado en el plano correspondiente que se tomará como orientativo. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.

**Determinaciones relativas al desarrollo y gestion**

Desarrollo y gestión:	Iniciativa pública
Plazos de ejecución	Dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización
Observaciones:	

## **CAPITULO X.**

### **AREA DE INTERVENCIÓN AI-10 (CARRETERA DE VITORIA)**

---

#### **SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

El Area de Intervención AI-10 (carretera de Vitoria) Remodelación: tiene una superficie de 3.222 metros cuadrados y está constituida por una Unidad de Ejecución (UE-03) de carácter especial en cuanto a la gestión.

#### **SECCION 2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-03**

##### **Datos generales**

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	3.222 metros cuadrados
Uso global de la Unidad:	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	-
Superficie de suelo total destinada a viales:	2.370 m2
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	852 m2

##### **Determinaciones relativas al desarrollo y gestion**

Iniciativa:	Iniciativa privada
Desarrollo y gestión:	Actuación sistemática. Unidad de Ejecución
Sistema de actuación:	Compensación.
Instrumentos de desarrollo:	Estudio de detalle, y proyecto de rehabilitación y nueva edificación.
Plazos de ejecución	Tres años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial. Transcurrido este plazo, el sistema cambiará a cooperación por iniciativa pública. Con la aprobación del Estudio de Detalle, se cederá el suelo al Ayuntamiento mediante reconocimiento del aprovechamiento previsto por este Plan Especial.
Observaciones:	La nueva alineación oficial se precisará mediante Estudio de Detalle que se tramitará previo al proyecto de rehabilitación o nueva edificación de las unidades edificatorias señaladas de acuerdo a la nueva ordenación establecida en los planos de propuesta. La superficie privada liberada por el retranqueo de la alineación oficial se cederá al Ayuntamiento. La ejecución de los costes de urbanización de los terrenos cedidos será a costa del Ayuntamiento. La edificación del muro de separación se costeará al 50% entre el Ayuntamiento y los particulares.

##### **Determinaciones funcionales y formales en suelo privado**

a) Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios del equipamiento docente
Uso previsto en planta:	Equipamiento docente
Número plantas:	B + 3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos

b) Agrupación edificatoria M2 y M3

Los edificios actuales serán rehabilitados manteniendo la volumetría actual. El uso permitido es el equipamiento docente autorizándose los usos complementarios admitidos en normativa general.

### **Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

El vial tendrá separación calzada y acera. La primera se realizará con asfalto.

En cuanto a la acera, su diseño se basará en lo grafiado en el plano correspondiente que se tomará como orientativo. Sin embargo, se respetarán las zonas de estancia marcadas en los planos como zonas de estancia con bancos. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.

La urbanización la ejecutará el Ayuntamiento.

## **CAPITULO XI.**

### **AREA DE INTERVENCIÓN AI-11 (CASTILLO)**

---

#### **SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

El Area de Intervención AI-11 (zona del Castillo con parte de carretera de Vitoria y parte de la calle Zageras) Reestructuración: tiene una superficie aproximada de 4.229 metros cuadrados, incluyendo la calzada y aceras de la zona ya exterior a la delimitación del PER.

Se compone de dos unidades de actuación, viales y un espacio libre.

#### **SECCION 2. DETERMINACIONES**

##### **Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

1. El espacio libre al lado de la muralla es sistema general y tiene un total de 2.102 metros cuadrados.
  - a) Consistirá en espacios pavimentados verdes alternándose, de manera que domine el pavimento en su contacto con la carretera de Vitoria y las zonas verdes en su contacto con la muralla. Contendrá bancos, juegos de niños y una zona de gradas en la parte más baja.
  - b) Su diseño requerirá un proyecto especial, en función también de los restos que se localicen. Lo grafiado se tomará como orientativo. Pero los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales. El posible arbolado será de pequeño porte.
  - c) UA-1. La eliminación de los edificio fuera de ordenación incluidos en la unidad de actuación se planteará a través de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y los propietarios, a iniciativa pública. El plazo de ejecución es de cuatro año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan Especial.
  - d) UA-2. La obtención del suelo se realizará mediante expropiación. El plazo de ejecución es de 1 año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan Especial.
2. El vial restante tiene una superficie de 2.127 metros cuadrados. En él hay que distinguir tres partes:
  - a) El primero, correspondiente a la carretera de Vitoria, deberá diseñarse en continuidad con lo previsto en el Area de Intervención AI-10.
  - b) El segundo, correspondiente a la entrada a la calle Burgos y Barria, deberá tener un acceso para el rodado de modo que pueda elevarse al nivel de los peatones y continuar los viales de coexistencia
  - c) El tercero, parte de la calle Zageras, deberá tomar como orientativo el diseño propuesto. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.

##### **Determinaciones relativas al desarrollo y gestion de las uniades de actuación**

Desarrollo y gestión:	Iniciativa pública
Plazos de ejecución	UA-1. El plazo de ejecución es de cuatro año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan Especial. UA-2. El plazo de ejecución es de 1 año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan Especial. El resto de actuaciones se realizarán en cuatro años.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, demolición y urbanización

## CAPITULO XII.

### AREA DE INTERVENCIÓN AI-14 (BELENAS BARRIO SUR)

---

Area de Reurbanización: La superficie afectada es de 143 metros cuadrados. Su diseño se basará en lo grafiado en el plano correspondiente que se tomará como orientativo. Los materiales se ajustarán a lo prevenido en las Normas Generales.

#### **Determinaciones relativas al desarrollo y gestion**

Desarrollo y gestión:	Iniciativa pública
Plazos de ejecución	Tres años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización
Observaciones:	

**CAPITULO XIII.**  
**REA DE INTERVENCIÓN AI-15 (MERCADO)**

---

**A**

**SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

El Area de Intervención AI-15 (entorno del Mercado actual) Remodelación: tiene una superficie de 1.805 metros cuadrados, incluyendo la calzada y aceras de la zona ya exterior a la delimitación del PER.

**SECCION 2. DETERMINACIONES**

**Determinaciones funcionales y formales en suelo privado**

En cuanto a las condiciones del edificio se remite con carácter general al proyecto que se ha desarrollado al efecto.

En cualquier caso, se exigirán un total de 80 plazas en el aparcamiento subterráneo.

**Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

1. La superficie pública se tratará como vial. Son 1.095 metros cuadrados. Tendrá las siguientes condiciones:

- a) Un vial rodado con calzada, separada de la acera, de material asfáltico.
- b) Se permitirá el acceso al aparcamiento subterráneo desde la calle María Dolores Madaria.
- c) Su diseño se basará en el proyecto presentado para la zona.

**Determinaciones relativas al desarrollo y gestion**

Desarrollo y gestión:	Iniciativa privada
Plazos de ejecución	1 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización y edificación
Observaciones:	

## CAPITULO XIV. AREA DE INTERVENCIÓN 16 (LUKAS DEUNA-DONIBANE)

---

### SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

El Area de Intervención AI-16 (Lukas Deuna-Donibane) está constituida por una Unidad de Ejecución (UE-05) cuyo ámbito coincide con las referencias catastrales 01-04 parcelas 006 y 007. Su superficie total, es de 843 metros cuadrados.

### SECCION 2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-05

#### Datos generales

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	1.080
Uso global de la Unidad:	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	-
Superficie de suelo total destinada a viales:	-
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	843 m2

#### Determinaciones relativas al desarrollo y gestion

Iniciativa:	Iniciativa privada
Desarrollo y gestión:	Actuación sistemática. Unidad de Ejecución
Sistema de actuación:	Compensación. En el caso de que trascurra el plazo de ejecución sin que se actue, el sistema de actuación cambia automáticamente a cooperación.
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de reparcelación, urbanización y edificación
Plazos de ejecución	Dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
Observaciones:	Deberá simultanearse el desarrollo de la nueva edificación con la rehabilitación de la edificación existente en la parcela 001-04-007. El número de viviendas que deberá sujetarse a algún régimen de protección oficial vendrá dado por la aplicación de la legislación vigente.

#### Determinaciones funcionales y formales en suelo privado

##### a) Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Vivienda colectiva
Usos permitidos en planta baja:	Comercio, oficinas, hostelería y restauración, aparcamiento y usos complementarios de vivienda. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/3 de la superficie útil de toda la planta baja.
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Oficinas, hostelería y restauración. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/4 de la superficie útil total.
Número plantas:	B + 2



Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	107
Sup. Edificada máxima PB:	107
Sup. Edificada máxima en PS:	214
Nº viviendas máximo:	5

b) Agrupación edificatoria M2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Vivienda colectiva
Usos permitidos en planta baja:	Comercio, oficinas, hostelería y restauración, aparcamiento y usos complementarios de vivienda. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/3 de la superficie útil de toda la planta baja.
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Oficinas, hostelería y restauración. La superficie máxima destinada a estos usos no podrá ser superior a 1/4 de la superficie útil total.
Número plantas:	B + 2
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	115
Sup. Edificada máxima PB:	115
Sup. Edificada máxima en PS:	230
Nº viviendas máximo:	5

c) Totales

Superficie parcelas:	222
Sup. edificada máxima PB:	222
Sup. edificada máxima en PS:	444
Nº viviendas máximo:	10

**Aparcamiento subterráneo:** El aparcamiento subterráneo aprovechará la parcela libre de la unidad que se unirá al sótano de los nuevos edificios. Se prevé un mínimo de 30 plazas.

## **CAPITULO XV. AMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE COSTES AD-1**

---

### **SECCION 1. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito lo forman la calle Lukas Deuna. Se pretende la reurbanización de la calle. Tiene una superficie de 372 metros cuadrados.

### **SECCION 2. DETERMINACIONES**

#### **Determinaciones funcionales y formales en suelo público**

Se establece un ámbito de distribución de costes AD-1 formado por las unidades de ejecución UE-01 (áreas de intervención AI-01) y UE-05 (áreas de intervención AI-16), en el que cada unidad participara en proporción al aprovechamiento urbanístico propio de cada una de ellas. En base a los aprovechamientos asignados en cada unidad de ejecución los porcentajes a imputar en el proyecto de distribución de costes son los siguientes:

Area de intervención UE-01: 81 %

Area de intervención UE-05: 19 %

## **ANEXOS**



## **ANEXO I - PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN Y PROPUESTA**

---



## **Planos de información y diagnóstico**

- a) I. 1. Planos de situación del contexto
  - I.11. de título “Contexto territorial existente y delimitación del PER” (escala 1:2000)
  - I.12. de título “Nomenclatura de sectores, manzanas, parcelas, calles y portales” (escala 1:1000)
  - I.13. de título “Información orográfica” (escala 1:1000)
- b) I. 2. Planos de análisis funcional del Casco Histórico (1:1000)
  - I.21. de título “Usos equipamentales en planta baja”
  - I.22. de título “Usos no equipamentales en planta baja”
  - I.23. de título “Usos en plantas superiores”
  - I.24. de título “Número de viviendas por parcela”
  - I.25. de título “Ocupación de las viviendas por parcela”
  - I.26. de título “Usos del espacio libre.”
  - I.27. de título “Destino de espacios libres y viales”
- c) I. 3. Planos de análisis formal del Casco Histórico (1:1000)
  - I.31. de título “Número de plantas según Catastro”
  - I.32. de título “Número de plantas en fachada”
  - I.33. de título “Tipologías edificatorias según fachadas”
  - I.38. de título “Protección del Patrimonio según Decreto 2/1997”
  - I.39. de título “Situación del Patrimonio arqueológico”
- d) I. 4. Planos de análisis de transformabilidad del Casco Histórico (1:1000)
  - I.41. de título “Estado de conservación de la edificación según fachada”
  - I.42. de título “Intervención en la edificación”
  - I.43. de título “Estado de los espacios públicos”
  - I.44. de título “Planeamiento afectante en revisión sobre el parcelario existente”
  - I.45. de título “Red de abastecimiento de agua existente”
  - I.46. de título “Red de saneamiento existente”

## **Planos de Ordenación y propuestas**

- e) O. 1. Planos generales. Escala 1:2000
  - O. 11. de título “Plano de ordenación general y conexión con el Plan Municipal”
- f) O. 2. Planos de usos del suelo. Escala 1:1000
  - O. 21. de título “Ordenación General de Usos Característicos en la edificación”
  - O. 22. de título “Ordenación del Uso Equipamental”
  - O. 23. de título “Ordenación General de Usos en el Espacio libre”
  - O. 24. De título “Destino de los espacios públicos”
- g) O. 3. Planos de ordenación formal. Escala 1:1000
  - O. 31. de título “Número de plantas permitidas”
  - O. 33. de título “Alineaciones oficiales y constructivas”
  - O. 34. de título “Propuesta general de reurbanización”
- h) O. 4. Planos de gestión y protección. Escala 1:1000
  - O. 41. de título “Areas de Intervención”
  - O. 42. de título “Régimen Urbanístico de la Edificación”
  - O. 43. de título “Régimen de Protección de la Edificación”
  - O. 44. de título “Régimen de Protección Arqueológica”
  - O.45. de título “Bienes Culturales Calificados”





## **ANEXO II – CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y ELEMENTOS EN EL ESPACIO PÚBLICO**

---

ANEXO II. CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y ELEMENTOS EN EL ESPACIO PÚBLICO

Andra Mari Plaza	A	002-01-005A	protección especial
Foru Plaza	05	002-03-002	protección especial
Foru Plaza	D	001-12-001	protección especial
Travesía Tras Santiago	B	002-01-005B	protección especial
Artekale/Haratequi	15	002-02-002	protección media
Foru Plaza	01	001-08-026	protección media
Foru Plaza	11	001-05-026	protección media
Foru Plaza	14	001-07-028	protección media
Foru Plaza	A	001-12-003A	protección media
Foru Plaza	B	001-12-003B	protección media
Foru Plaza	C	001-12-003C	protección media
Artekale	01	001-08-039	protección básica - protección media en el soportal
Artekale	03	001-08-040	protección básica
Artekale	06	001-13-003	protección básica
Artekale	07	001-08-042	protección básica
Artekale	10	001-13-005	protección básica
Artekale	17	002-01-012	protección básica
Artekale	18	001-13-008	protección básica
Artekale	19	002-01-013	protección básica
Artekale	24	002-02-001	protección básica
Barrio San Miguel	01	001-02-023	protección básica
Barrio San Miguel	03	001-02-020	protección básica
Barrio San Miguel	05	001-02-016	protección básica
Barrio San Miguel	07	001-02-013	protección básica
Barrio San Miguel	09	001-02-008	protección básica
Burdin	02	001-08-030	protección media sólo en el soportal
Burdin	08	001-08-033	protección básica
Burdin	13	001-08-022	protección básica
Burdin	17	001-08-024	protección básica
Burgos	01	002-03-001B	protección básica
Burgos	01	002-03-001C	protección básica
Burgos	02	001-16-002	protección básica - protección media en el soportal
Burgos	03	002-03-003	protección básica
Burgos	06	001-16-008	protección básica
Burgos	07	002-03-005	protección básica
Burgos	10	001-16-010B	protección básica
Burgos	11	002-03-007	protección básica
Burgos	12	001-16-013	protección básica
Burgos	13	002-03-008	protección básica
Burgos	18	001-16-021	protección básica
Carretera a Vitoria	13	002-03-001E	protección básica
Carretera a Vitoria	15	002-03-001D	protección básica
Donibane	11	001-04-011	protección básica
Donibane	17	001-04-007	protección básica
Foru Plaza	05	002-03-001A	protección básica
Foru Plaza	06	001-16-001	protección básica - protección media en el soportal
Foru Plaza	07	001-15-003	protección básica - protección media en el soportal
Foru Plaza	08	001-15-002	protección básica - protección media en el soportal
Foru Plaza	09	001-11-002	protección básica
Foru Plaza	10	001-05-025	protección media sólo en el soportal
Foru Plaza	10 bis	001-05-024	protección media sólo en el soportal
Foru Plaza	12	001-06-033	protección básica - protección media en el soportal
Foru Plaza	13	001-06-034	protección básica - protección media en el soportal
Frankos	01	001-06-031	protección básica - protección media en el soportal
Frankos	02	001-07-025	protección básica
Frankos	03	001-06-029	protección básica
Frankos	09	001-06-023	protección básica
Frankos	21	001-06-012	protección básica
Frankos	23	001-06-009	protección básica
Frankos	25	001-06-007	protección básica
Gran Vía Fray Pedro de Bardeci	06	003-01-007	protección básica
Kale Barria	03	001-16-003	protección básica
Kale Barria	38	001-15-032	protección básica
Kale Zaharra	01	001-07-027	protección básica
Kale Zaharra	03	001-07-026	protección básica
Kale Zaharra	05	001-07-023	protección básica
Kale Zaharra	07	001-07-021	protección básica
Kale Zaharra	09	001-07-018	protección básica

ANEXO II. CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y ELEMENTOS EN EL ESPACIO PÚBLICO

Kale Zaharra	12	001-08-015	protección básica
Kale Zaharra	24	001-08-009	protección básica
Kantarranas	01	001-15-001	protección básica - protección media en el soportal
Kantarranas	02	001-14-001	protección básica
Mikel Deuna	08	001-02-015	protección básica
Mikel Deuna	20	001-03-001	protección básica
Orruño	06	001-06-028	protección básica
San Francisco	s/n	002-04-001	protección básica
Artekale	08	001-13-004	protección básica en planta baja
Artekale	13	001-08-045	protección básica en planta baja y edificio anexo
Burdin	04	001-08-031	protección básica en planta baja
Burdin	05	001-08-028	protección básica en planta baja
Burdin	06	001-08-032	protección básica en planta baja
Burdin	09-11	001-08-021	protección básica en planta baja
Burdin	18	001-08-038	protección básica en planta baja
Burgos	04	001-16-004	protección básica en planta baja
Burgos	09	002-03-006	protección básica en planta baja
Frankos	05	001-06-027	protección básica en planta baja
Frankos	07	001-06-025	protección básica en planta baja
Frankos	18	001-07-010	protección básica en planta baja
Frankos	24	001-07-004	protección básica en planta baja
Frankos	29	001-06-003	protección básica en planta baja
Frankos	31	001-06-002	protección básica en planta baja
Gran Vía Fray Pedro de Bardeci	02	001-04-016	protección básica en planta baja
Harategi	07	001-13-014	protección básica en planta baja
Kale Barria	09	001-16-007	protección básica en planta baja
Kale Barria	17	001-16-014	protección básica en planta baja
Kale Barria	28	001-15-027	protección básica en planta baja
Kale Zaharra	23	001-07-005	protección básica en planta baja y primera
Kale Zaharra	26	001-08-008	protección básica en planta baja
Kale Zaharra	30	001-08-004	protección básica en planta baja
Kale Zaharra	32	001-08-003	protección básica en planta baja
Kale Zaharra	34	001-08-001	protección básica en planta baja
Kantarranas	03	001-15-004	protección básica en planta baja
Orruño	04	001-06-030	protección básica en planta baja
Orruño	20	001-06-013	protección básica en planta baja

## **ANEXO III – EDIFICIOS DISCORDANTES**

---

ANEXO III. EDIFICIOS DISCORDANTES

Artekale	05	001-08-041	discordante
Artekale	15	001-08-046	discordante
Artekale	16	001-13-007	discordante
Burdin	03	001-08-027	discordante
Burdin	07	001-08-029	discordante
Burgos	05	002-03-004	discordante - protección básica en planta baja
Burgos	20	001-16-023	discordante
Burqos	26	001-16-027	discordante
Carretera a Vitoria	01	002-03-013	discordante
Carretera a Vitoria	03	002-03-014	discordante
Carretera a Vitoria	05	002-03-011	discordante
Carretera a Vitoria	05	002-03-010	discordante
Carretera a Vitoria	07	002-03-009	discordante
Donibane	02	001-05-023	discordante
Donibane	12	001-05-018	discordante
Donibane	24	001-05-008	discordante
Foru Plaza	02	001-13-001	discordante - protección media sólo en el soportal
Foru Plaza	03	001-13-011	discordante - protección media sólo en el soportal
Foru Plaza	04	001-13-016	discordante - protección media sólo en el soportal
Frankos	08	001-07-020	discordante
Frankos	10	001-07-019	discordante
Frankos	12	001-07-017	discordante
Frankos	27	001-06-005	discordante
Kale Barria	02	001-15-005	discordante
Kale Barria	15	001-16-012	discordante
Kale Barria	30	001-15-028	discordante
Kale Barria	46	001-15-038	discordante
Kale Zaharra	11-13	001-07-014	discordante
Kale Zaharra	15	001-07-013	discordante - protección básica en planta baja
Kale Zaharra	16	001-08-014	discordante
Kale Zaharra	18	001-08-012	discordante
Kale Zaharra	20-22	001-08-047	discordante
Kantarranas	04	001-14-002	discordante
Kantarranas	07	001-15-008	discordante
Kantarranas	13-15	001-15-017	discordante
Kantarranas	14	001-14-007	discordante
Kantarranas	17	001-15-020	discordante
Kantarranas	23-25	001-15-030	discordante
Lukas Deuna	04	001-04-008	discordante
Mikel Deuna	06	001-02-019	discordante
Mikel Deuna	10	001-02-026	discordante
Orruño	02	001-06-032	discordante - protección media sólo en el soportal
Orruño	03	001-05-014	discordante
Orruño	08	001-06-026	discordante
Orruño	09	001-05-009	discordante
Orruño	14	001-06-019	discordante