



1ª MODIFICACIÓN PARA LA ACTUALIZACIÓN

DEL

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

DEL

CASCO HISTÓRICO DE PEÑACERRADA

NORMATIVA



Junio 2019



PEÑACERRADA / URIZAHARRA

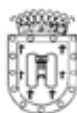
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL

CENTRO HISTORICO

DOCUMENTO B

NORMATIVA URBANISTICA

1ª MODIFICACION PARA SU ACTUALIZACIÓN



INDICE

TITULO I	NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL
CAPITULO 1º	DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO 2º	NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN
TITULO II	NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION, DE LA URBANIZACION Y DE LOS USOS
CAPITULO 1º	NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION
Sección 1ª:	Definiciones De las Formas y Niveles de Intervención De Índole Urbanística De la edificación
Sección 2ª:	Normativa de Intervención Constructiva
Sección 3ª:	Normativa de Adecuación Urbanística
Sección 4ª:	Ordenanzas de Edificación Subsección 1ª: Ordenanza de Conservación (O.C.E.) Subsección 2ª: Ordenanza de Recuperación (O.R.E.) Subsección 3ª: Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.)
Sección 5ª:	Ordenanzas de los Elementos Sobrepuertos a la Edificación
CAPITULO 2º	NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACION
Sección 1ª:	Definiciones de los Tratamientos y de los Grados de Actuación
Sección 2ª:	Normativa de Intervención Urbanizadora
Sección 3ª:	Ordenanza de Urbanización: Criterios de Diseño
Sección 4ª:	De las Condiciones de los Materiales, Mobiliario Urbano y de las Infraestructuras Urbanas
CAPITULO 3º	NORMATIVA DE REGULACION DE LOS USOS
TITULO III	NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTION
INTRODUCCION	TIPOS DE INTERVENCION ARQUEOLOGICA
CAPITULO 1º	DEFINICIONES Y DETERMINACION DE LAS UNIDADES DE GESTION
CAPITULO 2º	FORMAS DE GESTION
CAPITULO 3º	CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACION, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACION Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO



TITULO I

NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1º

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto. El objeto del presente Plan Especial es la Ordenación de las Acciones Urbanísticas, Edificatorias y Urbanizadoras, así como la instrumentación de los mecanismos de gestión necesarios para la consecución de la Rehabilitación Urbana del Área declarada de Rehabilitación Integrada correspondiente al Centro Histórico de Peñacerrada/Urizaharra, encaminada a la Protección, Conservación, y mejora de su tejido urbano así como a la puesta en valor y más adecuada utilización de su Patrimonio Edificado y Urbanizado, de manera que se asegure el mantenimiento de la población residente, la elevación de sus condiciones de vida y de la calidad de las viviendas, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles.

Todo ello de acuerdo con lo establecido en el [Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado](#) sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco.

Art. 2. Naturaleza. El presente Plan Especial se corresponde con la clase b) de los Planes Especiales definidos en el Artículo 84 correspondiente a la Sección 6 del Capítulo Primero del Título Tercero de la vigente Ley del suelo, estando sujeto a lo establecido para los mismos en dicha Ley y sus reglamentos, así como a lo especificado en el [Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado](#).

Art. 3. Procedencia. El presente Plan Especial desarrolla las determinaciones de la calificación global de las Normas Subsidiarias de Peñacerrada/Urizaharra.

Art. 4. Ámbito. El ámbito del Plan Especial es el que figura en el Plano nº 1: Delimitación del Área, que se corresponde en el límite Sur con el trazado original de la Muralla, y en el resto con una franja de protección de la misma. Dicha franja permite la inclusión de diversos espacios y edificaciones que afectan de forma determinante a la imagen del Centro Histórico. El área señalada coincide con la delimitación establecida en la Declaración de Área de Rehabilitación Integrada de la Zona, en la orden del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco de 9 de Noviembre de 1.992.

Art. 5. Vigencia. El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida a partir de su Aprobación Definitiva, en tanto no sea revisado conforme a lo previsto en la Ley del Suelo y en el [Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado](#).

Art. 6. Efectos. Los efectos de la Aprobación del Plan Especial serán su Publicidad,



Ejecutividad y Obligatoriedad, así como la legitimización de las Expropiaciones correspondientes de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo (R.D. 1/1992), Reglamento de Planeamiento (R.D.2 159/1978), Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

Art. 7. Documentación. El Plan se compone de los siguientes documentos:

- A.- Estudio Socio-Urbanístico.
- B.- Memoria Descriptiva y Justificativa.
- C.- Normativa Urbanística.
- D.- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuaciones.
- E.- Determinaciones relativas al Valor del Suelo y de Carácter Fiscal.
- F.- Catálogo de la Edificación y de los Espacios Libres Públicos.
- G.- Fichas de las Unidades Edificatorias.
- H.- Planos de Ordenación.

La presente Modificación NO supone la revisión de las condiciones derivadas del Estudio Socio-Urbanístico ni del Catálogo, que sirvieron de base a la redacción del Plan Especial redactado en 1.996.

Art. 8. Interpretación. Para la interpretación de lo establecido en los diferentes Documentos del Plan el orden de prioridad es el que se relaciona a continuación:

- 1º.- Fichas de las Unidades de Edificatorias (G).
- 2º.- Catálogo de la Edificación y de los Espacios Urbanos (F).
- 3º.- Normativa Urbanística (C).
- 4º.- Planos de Ordenación (H).
- 5º.- Memoria Descriptiva y Justificativa (B).
- 6º.- Estudio Socio-Urbanístico (A).

El Estudio Económico Financiero y Programa de Actuaciones (D) y las Determinaciones Relativas al Valor del Suelo y de Carácter Fiscal (E) tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.



CAPITULO 2º

NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN

- Art. 9. Unidades de Actuación.** El Plan se gestionará a través de las Unidades de Actuación: Directas, Compuestas y Diferidas, de acuerdo con lo establecido en el Título III de estas Normas.
- Art. 10. Proyectos de Edificación y Urbanización.** La ejecución de las acciones de rehabilitación previstas en el Plan se llevará a cabo mediante los correspondientes proyectos de edificación y de urbanización.



TITULO II

NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION, DE LA URBANIZACION Y DE LOS USOS

CAPITULO 1º

NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION

Sección 1ª. Definiciones

De las Formas y Niveles de Intervención

- Art. 11. Restauración Científica.** Es una forma 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, culturales o históricos, 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. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del [Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado](#).
- Art. 12. Restauración Conservadora.** Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos, culturales o históricos de singular relevancia pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento componente del ambiente histórico antiguo o 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 y cualquiera otra característica morfológica. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 317/2002. En las operaciones de Restauración Conservadora además de la obligatoriedad del mantenimiento general de la edificación, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señaladas explícitamente en las Ficha de la Edificación.
- Art. 13. Reforma.** Es una forma de intervención constructiva dirigida a las finalidades de consolidación del edificio y a la modificación de otros elementos. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 317/2002. En función de la importancia y del tipo de las modificaciones a realizar sobre la edificación. Se subdivide en:
- 13.1. Reforma.** En la que las obras a realizar quedan limitadas por la obligatoriedad del mantenimiento puntual de determinados



elementos aislados de interés y la salvaguarda de la unidad compositiva. En cualquier caso en las operaciones afectadas por el presente artículo deberá respetarse la cota del edificio original y, en su caso, la cota de la cumbrera más alta de la cubierta con una variación no superior a 50cms.

- 13.2. Reforma Adaptatoria.** En la que las operaciones de modificación deberán incluir las acciones necesarias para conseguir, en la medida de posible, la adaptación de las edificaciones a la Ordenanza de nueva Edificación.

En las operaciones de Reforma, con independencia de la obligatoriedad del mantenimiento de los elementos reseñados en el epígrafe 13.1 y de la adaptación recogida en el 13.2, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados, señalados explícitamente en las Fichas de la Edificación.

- Art. 14. Sustitución.** Cuando una Intervención de Demolición va unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará Intervención de Sustitución, salvo que cumplan las condiciones para ser considerada Intervención de Reedificación

- Art. 15. Intervención de Nueva Planta.** Es la forma de intervención constructiva dirigida a la construcción de edificios en solares en los que no existe edificación previa. Se corresponde con la definida en el Anexo I del Decreto 317/2002.

- Art. 16. Formas de Intervención Complementarias no incluidas en las anteriores.**

- 16.1. Demolición.** Es la forma de intervención constructiva dirigida a obtener la desaparición total o parcial de una construcción. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 317/2002.

- 16.2. Reedificación.** Es un caso particular de la forma de intervención definida como "Sustitución" en la que el sólido envolvente de la nueva construcción coincide con el de la anteriormente existente. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 317/2002.

- 16.3. Ampliación.** Es la forma de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

- 16.4. Consolidación.** Es la forma de intervención constructiva dirigida a conseguir las condiciones de estabilidad estructural de una edificación. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 317/2002.

- 16.5. Conservación y Ornato.** Es la forma de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como a mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad referente a servicios higiénicos mínimos, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente, y cuantas



otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro, y para obtener las condiciones mínimas de habitabilidad. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 317/2002.

Art. 17. Niveles de Intervención constructiva. Corresponden a los diferentes grados de intensidad de las acciones constructivas rehabilitadoras sobre las edificaciones. Se refieren las siguientes obras:

- 17.1. Obras correspondientes al Anexo II del Decreto 317/2002.** Las dirigidas a que la disposición de una unidad edificatoria, o de una construcción, permita la realización de las operaciones materiales de ejecución del planeamiento, así como, en su caso, a suprimir en su totalidad, o en parte, una unidad edificatoria, o una construcción, por estar declarada por el planeamiento, incompatible con sus objetivos.
- 17.2. Obras correspondientes al Anexo III del Decreto 317/2002.** Las dirigidas a conseguir la solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos, así como las relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, al buen estado de las instalaciones y medidas de seguridad contra incendios.
- 17.3. Obras correspondiente al Anexo IV del Decreto 317/2002.** Las dirigidas a conseguir las condiciones de habitabilidad mínimas de programa, así como las relativas a las instalaciones exigidas en el Plan.

De Índole Urbanística

Art. 18. Definiciones de Índole Urbanística

- 18.1. Parcela.** Es toda aquella porción de terreno que forma una unidad física y predial.
 - Inicial: Existente antes de la aprobación del Plan.
 - Final: Obtenida como resultado de la aplicación del Plan Especial.
- 18.2. Solar.** Es toda aquella parcela o parte de ellas apta para ser edificada, una vez ejecutadas las obligaciones de gestión y urbanización establecidas en el Plan.
- 18.3. Edificio.** Es toda construcción realizada sobre una parcela, ocupándola total o parcialmente.
- 18.4. Inmueble.** Es el conjunto formado por uno o más edificios y la parcela sobre la que se asientan, más el terreno libre vinculado que forma una unidad predial.
- 18.5. Alineación.** Es la línea o frontera, que separa los espacios públicos de los privados.



- Principal: Alineación a las calles Barón de Benasque, Saturnino Bajo, Concejo, San Juan, Plaza de los Fueros, Plaza Fray Jacinto, Plaza Concejo, y las que dan al frente al Paseo de Ronda de la Muralla.

- Secundarias: Alineación al resto de espacios públicos de uso público.

- Posterior: Alineación a los espacios libres públicos de uso restringido (Pacios).

18.6. Línea de edificación o de fachada. Es la línea o frontera entre una edificación y un espacio libre.

De la Edificación

Art. 19. Definiciones de Elementos de la Edificación.

19.1. Altura de la edificación. A los efectos del presente Plan, altura de la edificación es la dimensión vertical existente entre la rasante de la calle, tomada con el punto medio de la fachada principal de la edificación, y la cara inferior de la cornisa o alero de la misma.

19.2. Fachada. Es la superficie reglada con directriz vertical que pasa por la línea de edificación.

- Principal: La que pasa por un segmento de la alineación principal.
- Secundaria: La que pasa por un segmento de alineación secundaria.
- Posterior: La que pasa por un segmento de alineación posterior.
- Lateral: La que pasa por un segmento de la línea de edificación que marca la separación entre un edificio y un espacio libre privado, pudiendo corresponder con la parte lateral o trasera del edificio.

19.3. Macizo. Es la parte ciega de la fachada que no permite el paso de la luz.

19.4. Hueco. Es la parte de la fachada que permite el paso de la luz.

19.5. Eje de hueco. Es la línea vertical situada en la superficie de fachada que divide en dos partes iguales la superficie de un hueco.

19.6. Cornisa. Es un elemento horizontal volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de la cubierta y está constituida por un material pétreo.

19.7. Alero. Es el elemento horizontal o inclinado volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de cubierta, constituido por material ligero apoyado en elementos



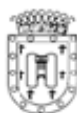
discontinuos empotrados, canes o correas.

- 19.8. Hueco de escalera.** Es el espacio delimitado por los paramentos verticales que encierran la escalera y sus rellanos.
- 19.9. Ojo de escalera.** Es el espacio libre delimitado por los planos verticales que coinciden con los límites exteriores de las rampas y rellanos de escaleras.
- 19.10. Sótano.** *Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.*
- La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.*
- 19.11. Semisótano.** *Es aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.*
- La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.*
- Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.*
- 19.12. Vivienda exterior.** Se denomina vivienda exterior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar-comedor abren a espacio libre público de uso público, calles, plazas o cantones o a espacio libre privado, jardín, que se halle vinculado a la unidad edificatoria en la que se sitúa.
- 19.13. Vivienda interior.** Se denomina vivienda interior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar-comedor no cumplen las condiciones fijadas para ser vivienda exterior.

Sección 2

Normativa de Intervención Constructiva

Art. 20. Catalogación de la Edificación. A todos los efectos, cada una de las edificaciones del área queda clasificada según su valor relativo, como se recoge en el Documento F Catálogo de la Edificación y de los Espacios Urbanos, en alguna de las categorías siguientes:



Grupo I	Edificios de Carácter Monumental.	
Clase 1ª.	Edificios de Carácter Histórico o Arquitectónico	<i>GIC1</i>
Clase 2ª.	Edificios de Carácter Relevante	<i>GIC2</i>
Grupo II	Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico.	
Clase 3ª.	Edificios de Valor Ambiental	<i>GIIC3</i>
Clase 4ª.	Edificios de Valor de Conjunto	<i>GIIC4</i>
Grupo III	Edificios Sin Valor Histórico-Arquitectónico.	
Clase 5ª.	Edificios Adaptables	<i>GIIC5</i>
Grupo IV	Inadecuados.	
Clase 6ª.	Edificios con Inadecuación Tipológica	<i>GVIC6</i>

Art. 21. Ordenanzas de aplicación. Las acciones de edificación quedan reguladas por alguna de las tres Ordenanzas siguientes: Ordenanza de Conservación de la Edificación (O.C.E.), Ordenanza de Recuperación de Edificación (O.R.E.) y Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), en función de la clasificación en el catálogo de los edificios sobre los que se actúe, o en función de que se produzca una intervención sobre solares no edificados de la forma que se expone a continuación:

21.1. Ordenanza de Conservación (O.C.E.). Es de aplicación a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo 1 (Edificios de Carácter Monumental), que deben de ser mantenidos, no admitiéndose en ningún caso la demolición total o parcial de sus elementos, salvo la eliminación de añadidos extraños o degradantes.

21.2. Ordenanza de Recuperación (O.R.E.). Es de aplicación a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo II (Edificios de Valor Histórico- Arquitectónico), que deben ser mantenidos, no admitiéndose su demolición salvo en los casos en que los costos de las acciones rehabilitadoras superen el 80% del Presupuesto Protegible en los edificios que cumplen el Planeamiento y del 100% en los que no cumplen. En estos casos les será de aplicación la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

Así mismo la Ordenanza de Recuperación puede ser de aplicación optativa a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo III (Edificios sin valor Histórico-Arquitectónico), que podrán acogerse alternativamente a la



Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

- 21.3. Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).** Es de aplicación a las acciones de edificación de Nueva Planta sobre solares vacíos, a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios del Grupo IV (Inadecuados) que pretendan optar a la modalidad de Rehabilitación Protegida, y a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios del Grupo III (Edificios Sin Valor Histórico-Arquitectónico) que no han optado por la Ordenanza de Recuperación (O.R.E.), así como a los del Grupo II (Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico), en el caso, que se permita su sustitución en base al costo de su rehabilitación.

Art. 22. Formas de Intervención constructiva. Se consideran Formas de Intervención constructiva de "Rehabilitación Protegida", las contenidas en el Anexo I, *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, que se realicen cumpliendo las determinaciones del Plan Especial, y que se corresponden con las unidades de edificación existentes como se expone a continuación.

- 22.1. Intervención de Restauración Científica.** Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta el mantenimiento obligado de la edificación existente, corresponde a los edificios catalogados en el Grupo I, Clase 1ª: "Edificios de Carácter Histórico o Arquitectónico (CIC1)".
- 22.2. Intervención de Reforma Conservadora.** Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta el mantenimiento obligado de la edificación existente, corresponde a los edificios catalogados en el Grupo I, Clase 2ª: "Edificios de Carácter Relevante (CIC2)".
- 22.3. Intervención de Reforma.** Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora corresponde a los edificios catalogados en el Grupo II, Clases 3ª y 4ª: "Edificios de Valor Ambiental y de Valor Histórico-Arquitectónico, (CIIC3 y CIIC4)".

En los casos regulados en el artículo 21.2, en los que la "Intervención de Reforma" suponga la superación de los porcentajes establecidos, se pasará automáticamente a la "Intervención de Sustitución.

- 22.4. Intervención de Reforma Adaptatoria.** Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta las modificaciones necesarias para la adaptación de las edificaciones a través del cumplimiento de la Ordenanza de Nueva Edificación en su morfología externa, corresponde a los edificios clasificados en el Grupo III, Clase 5ª: "Edificios Sin Valor Histórico-Arquitectónico, Edificios Adaptables, (CIIC5)", que podrán optar asimismo por la forma de Intervención de Sustitución.

En los casos regulados en el artículo 21.2., en los que la "Intervención de Reforma Adaptatoria" suponga la superación de los porcentajes establecidos, se pasará automáticamente a la



“Intervención de Sustitución”.

- 22.5. Intervención de Sustitución.** Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta la demolición de la edificación y su sustitución por otra de Nueva Planta, corresponde a los edificios clasificados en el Grupo IV, Clase 6ª: “Edificios con Inadecuación Tipológica (CIVC6)”.

Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora corresponde así mismo a los edificios catalogados en el Grupo III que pueden optar libremente entre las formas de intervención constructiva de Reforma Adaptatoria o de Sustitución, y también a los edificios del Grupo II, Clases 3ª y 4ª que en virtud del artículo 21.2. pasen a esta forma de intervención.

- 22.6. Intervención de Nueva Planta.** Esta forma de intervención constructiva, que supone la inexistencia previa de edificación, corresponde a solares aptos para ser edificados que deberán cumplir con la Ordenanza de Nueva Edificación.

- 22.7. Intervenciones Complementarias no incluidas en las anteriores.** Estas formas de intervención resultan complementarias a las anteriores, con excepción de la Intervención de Demolición, que podrá ser independiente únicamente en los casos en los que se pretenda la desaparición de un edificio para la obtención de un espacio Libre.

En el resto de los casos, salvo que se trate de ruina inminente”, las licencias de derribo no podrán ser independientes de las de edificación.

Por lo tanto dichas formas de intervención complementarias se regirán por las disposiciones contenidas en las formas de intervención general correspondiente.

El supuesto de la intervención de demolición excepcional señalado no podrá ser de aplicación a las edificaciones catalogadas en el Grupo I, ni a los elementos de mantenimiento obligatorio de los edificios del Grupo II.

Dichas formas de intervención constructiva rehabilitadora son las siguientes:

- Demolición.
- Reedificación.
- Ampliación.
- Consolidación.
- Conservación y Ornato.

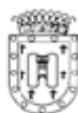
Art. 23. Niveles de Intervención Constructiva. Se consideran niveles de intervención constructiva los definidos en el artículo 17º y referidos en el presente artículo



y que se corresponden con las unidades de edificación existentes como se expone a continuación:

- 23.1. Nivel 1º.** Será preceptivo el cumplimiento de las condiciones establecidas del Nivel 1a (adecuación urbanística) en todas las edificaciones, incluidas las de Nueva Planta, excepto las catalogadas en el Grupo I, Clases 1ª (*GIC1*) y 2ª (*GIC2*).
- 23.2. Niveles 2º y 3º.** Será preceptivo el cumplimiento de las condiciones establecidas de los Niveles 2º y 3º, en todas las edificaciones sin excepción, una vez finalizadas las obras de rehabilitación correspondientes, incluso en las de Nueva Planta.
- 23.3. Nivel 4º.** El cumplimiento de las condiciones establecidas del nivel 4º será optativo en las edificaciones catalogadas en el Grupo I, Clases 1ª (*GIC1*) y 2ª (*GIC2*), y Grupo II, Clases 3ª (*GIIC3*) y 4ª (*GIIC4*), y Grupo III, Clase 5ª (*GIIC5*) y siempre que no se actúe a través de la Ordenanza de Nueva Edificación en cuyo caso será preceptivo su cumplimiento.

El cumplimiento de las condiciones establecidas en el Nivel 4º será obligatorio en el resto de los casos, correspondientes al Grupo IV, Clase 6ª (*GIVC6*), en lo relativo a la adaptación de su morfología externa.



CATALOGO DE EDIFICACION Ordenanza	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS ANEXO I Dº 317/2002	NIVEL DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA NIC - ANEXO I Dº 317/2002	TIPOS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA ANEXO I Dº 317/2002	SUPUESTOS DE RUINA
Grupo I Edificios de Carácter Monumental O.C.E.	C	2,3,4 y 5*	Rest. Científica Rest. Conservadora	Prohibida Ley 6_2019 Patrimonio Cultural Vasco
Grupo II Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico O.R.E. /O..N.E.	C (2)	2,3,4 y 5*	Reforma / Reedificación	SI
Grupo III Edificios Sin Valor Histórico-Arquitectónico O.R.E. /O..N.E.	B-C-D	1,2,3,4 y 5*	Reforma / Consolidación	SI
Grupo IV Inadecuados O.N.E.	B-C	1,2,3,4 y 5*	Reforma (Mantenimiento) Sustitución	SI

(1) Se mantiene la Edificación Principal

(2) según Ficha

(3) Añadidos degradantes, planta baja y edificación auxiliar y/o complementaria.

(*) La adecuación de las viviendas y sus accesos por minusvalías es optativa en los casos de mantenimiento, y se tenderá a su adecuación y adaptación a cada caso singularizado.

Anexo 1- Decreto 317/2002 (Intervenciones Constructivas).

C= Intervención Constructiva sin Ampliación, con modificación profunda de lo construido

D = 1ntervención Constructiva con Ampliación

B = Intervenciones de Demolición

Reedificación = Demolición + nuevo sólido coincidente con el derribado.

Art. 3 Decreto 317/2002 - Actuaciones de Rehabilitación - Objetivos de los Niveles de Intervención Constructiva.

N1 = NIC 1 Adecuación Urbanística

N2 = NIC 2 Adecuación Estructural y/o Constructiva de los Edificios.

N3 = NIC 3 Adecuación Condiciones de habitabilidad. Viviendas.

N4 = NIC 4 Adecuación del acabado general elementos comunes y /o privativos de edificación, vivienda a las buenas prácticas de la construcción más instalaciones (pararrayos, antenas, gas...) más ahorro energético.

N5 = NIC 5 Adecuación s/criterios de accesibilidad



Sección 3

Normativa de Adecuación Urbanística

Art. 24. Edificios sujetos a la Ordenanza de Conservación (O.C.E.): *GIC1 y GIC2.*

- 24.1. La parcela final y sus alineaciones vienen definidas en el plano "Ordenación: Alineaciones y Rasantes" y en el plano de "Modelo de Ordenación". Las líneas de edificación coinciden con las de la edificación para complementar el Nivel 1°.
- 24.2. En estos casos no existen edificaciones ni partes de edificación fuera de ordenación, como no sean añadidos inconvenientes o degradantes a las mismas.
- 24.3. Para que en una edificación se pueda proceder a efectuar una Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación según el Capítulo 2° del Título III.

Art. 25. Edificios sujetos a la Ordenanza de Recuperación (O.R.E.): *GIIC3 y GIIC4, en su caso, GIIC5.*

- 25.1. Tanto la Parcela Final como las Alineaciones y las Líneas de Edificación vienen definidas en el plano "Ordenación: Alineaciones y Rasantes" y en el plano "Modelo de Ordenación".
- 25.2. Para que en una edificación se pueda proceder a efectuar una Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación según el Capítulo 2° del Título III.
- 25.3. En estos casos la parte o partes de las edificaciones que queden fuera de las alineaciones definidas quedarán Fuera de Ordenación, así como las partes de las mismas que excedan de las alturas máximas permitidas, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 60 de la vigente Ley del Suelo, admitiéndose la realización de obras de consolidación y estanqueidad conducentes a evitar la ruina de la edificación siempre que dichas obras no afecten a un porcentaje superior al 20% de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc...). Además deberá garantizarse que no se incremente el valor del edificio a efectos de su expropiación mediante la renuncia expresa a dicho incremento y a la fijación previa de aquél.

Art. 26. Para edificaciones sujetas a la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.): I, intervenciones rehabilitadoras de Nueva Planta, y, en su caso, *GIIC5.*

- 26.1. **Situación Iª.** Parcelas provenientes de edificios catalogados en los Grupos II y III, y solares provenientes de la reparcelación de Unidades de Actuación (en zonas No Consolidadas).



1. Tanto la Parcela Final como sus Alineaciones vienen definidas en el plano "*Propuesta de Ordenación Pormenorizada*".
2. Para poder edificar será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación según el Capítulo I del título III.

26.2. Situación 2ª. Parcelas provenientes de edificios catalogados en el Grupo IV: Inadecuados.

1. Los edificios catalogados en el Grupo IV quedan declarados Fuera de Ordenación, admitiéndose no obstante la realización de obras de conservación y consolidación *conforme a la legislación vigente*
2. En estos casos, tendrán el carácter de Intervenciones de Rehabilitación Protegida la sustitución de las actuales edificaciones que deberá ajustarse a las determinaciones de la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) y a las condiciones de Adecuación Urbanística siguientes:
 - A/** Las Alineaciones y las Líneas de Edificación serán las definidas en el Plano "*Propuesta de Ordenación Pormenorizada*".
 - B/** Deberán haber realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación según el Capítulo 1º del Título III.
 - C/** Las Parcelas Finales deberán cumplir con las siguientes condiciones de parcelación *del art. 26.1*



Sección 4

Ordenanzas de Edificación

Subsección 1ª

Ordenanza de Conservación (O.C.E.)

Art. 27. Condiciones básicas.

- 27.1. La ocupación en planta es la delimitada por las líneas de edificación definidas en el artículo 24 (Normativa de Adecuación Urbanística) y recogidas en el plano de *Propuesta de Ordenación Pormenorizada*.
- 27.2. Los espacios pertenecientes a las Parcelas Iniciales que queden al exterior de las Alineaciones deberán ser *urbanizados* cedidos al Ayuntamiento.
- 27.3. La altura de la edificación es igualmente la de los edificios existentes.

Art. 28. Condiciones de Composición Exterior. En los edificios de Clase 1ª, se autorizan, obras de restauración de fachadas y cubierta sin modificación de sus elementos, cornisas, materiales y acabados básicos. En los edificios de Clase 2ª, además de Las obras autorizadas en el caso anterior, se permite la posible apertura y/o modificación de huecos en fachadas siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de valor estilístico. No se modificarán materiales, acabados, etc.

Art. 29. Condiciones de Composición Interior. En todos los edificios afectados por la O.C.E. se autorizan las siguientes obras:

- 1.- La restauración de los espacios interiores.
- 2.- La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
- 3.- La remodelación interior para adecuar el edificio a su uso.
- 4.- La consolidación de los elementos estructurales permitiéndose la modificación de su situación, cotas y materiales, necesarios para la adaptación al nuevo uso.
- 5.- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con Las características arquitectónicas, culturales o históricas, originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

Art. 30. Condiciones de las instalaciones, y de Seguridad y Calidad de los Edificios.



Serán de aplicación las determinaciones *contenidas en la normativa sectorial vigente en cada momento.*

Subsección 2ª

Ordenanza de Recuperación de la Edificación (O.R.E.)

Art. 31. Condiciones básicas.

- 31.1. La ocupación en planta es la delimitada por las Líneas de Edificación definidas en el artículo 24 (Normativa de Adecuación Urbanística) y recogidas en el plano de *Propuesta de Ordenación Pormenorizada*.
- 31.2. Los espacios pertenecientes a las Parcelas iniciales que queden al exterior de las alineaciones deberán ser *urbanizados y* cedidos al Ayuntamiento.
- 31.3. Los espacios libres interiores a las Alineaciones comprendidos entre éstas y las Líneas de Edificación quedarán para uso privado vinculado a los edificios, no permitiéndose en ellos edificación alguna.
- 31.4. En cuanto a la altura permitida en la edificación se atenderá con carácter general lo señalado en las Fichas para cada Unidad Edificatoria. En este documento se ha seguido el criterio apuntado en las Normas Subsidiarias sobre Altura de la Edificación en la UR-1, basado en el mantenimiento de una cota uniforme de cornisa en las calles principales del Centro Histórico.

Como condiciones particulares se establecen las siguientes:

- 1.- Los edificios cuyas alturas estén por debajo de *2,20 m. libre* medidas según *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, podrán ampliar su altura hasta conseguir los 2.50 m. sin modificar la cota de alero o cornisa ni aumentar la de cumbre en más de 0,50 m, *excepto si la Ficha estableciera otra condición.*
- 2.- No se permite la nueva construcción de semisótanos ni entreplantas en las edificaciones, admitiéndose sin embargo la conservación de los existentes.
- 3.- Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como trasteros o como ampliación de la superficie de la última planta habitable, pero nunca como vivienda independiente.

Art. 32. Condiciones de Composición Exterior y Estéticas.

- 32.1. **Fachada.** Se autorizan las obras de Restauración y Reparación con modificación de las dimensiones de los huecos y apertura de



nuevos que deberán mantener las proporciones y materiales del conjunto. En las Fichas para cada Unidad Edificatoria se fijan los elementos de obligado mantenimiento y algunas condiciones especiales de composición en las fachadas que los contienen.

Las fachadas de los edificios se diseñarán completas, incluyendo la planta baja con sus machones hasta una profundidad de 25 cm *pudiéndose superar de manera justificada*.

Las plantas bajas conservarán la composición y el ritmo del resto de la fachada. Su ejecución quedará completada durante el transcurso de la obra. Cada hueco de planta baja corresponderá a un único comercio, no permitiéndose divisiones que se acusen en fachada.

Los portones para garaje que se dispongan en planta baja de la edificación tendrán unas dimensiones máximas de 3,00 m. de altura y 3,50 m. de anchura y serán de madera o chapa metálica, con tarimas o bandejas de anchura no inferior a 15 cm. Su disposición en la fachada se hará de forma que no menoscaben la composición general de la misma.

En las fachadas de edificaciones con muralla, se atenderá a lo siguiente:

Si se abrieran nuevos huecos deberá tenerse en cuenta que no superarán el tamaño máximo de 1 metros de ancho y 1,2 metros de alto que podrá incrementarse hasta 2 m de alto para los balcones; las restricciones señaladas en la siguiente tabla:

		Época de la fábrica de la Muralla en la que se quiere abrir/modificar un hueco				
		Hasta 1500	1500-1700	1700-1876	1876-1950	Desde 1950
Apertura de nuevos huecos	Solar sin desarrollar 94	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Solar parcialmente consolidado 95,91	No permitido	Permitido(*)	Permitido(*)	Permitido	Permitido
	Ruina 78,77	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Jardin o patio	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido
	Edificio consolidado 90,78,79,28, 27,15,16,17,19	No permitido	Permitido(*)	Permitido(*)	Permitido	Permitido

(*) Permitido siempre que el proyecto concreto de la fachada sea aprobado por una comisión especial para la protección de la muralla.

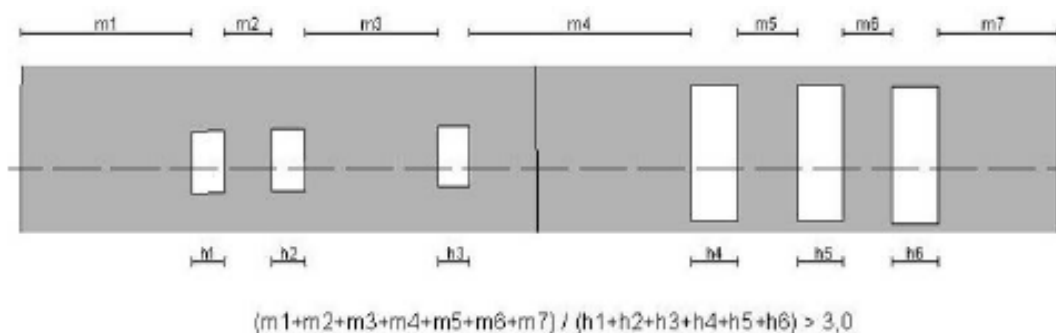
En cada fachada donde se añadan huecos, la proporción entre la superficie final de huecos en fachada respecto a la superficie ciega no podrá superar el 8 %.

Los nuevos huecos, se dispondrán de tal forma que la



proporción entre paños continuos de muro ciego (de suelo a techo) y paños interrumpidos por huecos sea mayor que 1,7. Todo paño ciego tendrá una anchura mínima en toda su altura que no será ni inferior a 1,2 la anchura del hueco adyacente, ni a 0,8 metros. En todo caso será preceptiva la justificación mecánica del muro afectado.

La proporción macizo/hueco resultante de la intervención, medida en horizontal, en la altura de fachada en la que estemos interviniendo, no podrá ser nunca inferior a 3. A su vez, las proporciones de todo hueco serán siempre rectangulares, altura no menor de 1,2 veces su anchura.



- 32.2. Cubiertas.** Se mantendrá la cubierta existente salvo variación permitida de la altura de la edificación (Art. 31.4.), quedando prohibida la aparición de volúmenes extraños a los planos de cubrición como casetones, buhardillas, lucernarios, etc., permitiéndose únicamente huecos de iluminación contenidos en los citados planos de dimensiones máximas 0,80 x 1,40 mts.

El material de cubrición será teja cerámica.

- 32.3. Elementos Inadecuados.** En todas las acciones rehabilitadoras será preceptiva la eliminación de los Elementos Inadecuados señalados en las Fichas de las Unidades Edificatorias y su sustitución por otros que se ajusten a la Ordenación de Nueva Edificación y se adapten al carácter de la misma.

- 32.4. Revestimientos de Plantas Bajas.** Se consideran materiales apropiados para tratamiento las piedras naturales de sillar o mampostería. La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 5 cm. debiéndose resolver esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

- 32.5. Revestimientos de Plantas Superiores.** Se admiten las piedras naturales, areniscas y calizas. La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 3 cm. debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.



Se autorizan así mismo los *revestimientos continuos de mortero*, con acabado en pintura en tonos *claros, ocre y tierras*, pudiendo complementarse con cenefas o festoneados en otros colores según los casos.

Se admite la utilización de ladrillo viejo, o su imitación, en fachadas como complemento de viguería o entramado de madera.

Se prohíben los acabados pulidos y brillantes.

Intervenciones en fábricas de la Muralla.

En las intervenciones que se lleven a cabo se deben utilizar morteros de rejunteo, mortero de inyección, mortero de reparación, material pétreo y productos para la consolidación de la fábrica que sean compatibles con los materiales (mortero y material pétreo) que componen la muralla y que se encuentran caracterizados en el Estudio Estructural y de Materiales.

Dichos morteros serán a base de cal, no contendrán cemento ni yeso.

Cualquier intervención requerirá el Informe Previo del Servicio de Patrimonio Hº Arquitectónico de la Diputación Foral de Alava.

- 32.6. Ventanas y Carpinterías.** Tendrán forma rectangular, con mayor altura que anchura, pudiendo únicamente ser cuadrados en la última planta.

El contenido de este artículo afecta a todas las carpinterías de fachadas excepto las correspondientes a patios de parcela cuyo perímetro total estuviera delimitado por fachadas de un mismo edificio.

Para los edificios catalogados, las carpinterías exteriores, incluso miradores, así como escaparates en planta baja serán de madera pintada o barnizada.

Para las demás edificaciones, se admite libertad de materiales, pero siempre en colores y tonos sobrios acordes con el conjunto. No se admitirá el aluminio anodizado.

Se prohíbe la instalación de persianas enrollables o de otro tipo en el exterior, salvo cuarterones interiores al hueco.

- 32.7. Balcones y Miradores.** En general se mantendrán las condiciones de los existentes, salvo que la Ficha edificatoria estableciera otra condición.

Para la disposición de nuevos balcones o miradores se estará a lo establecido en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.)

Se prohíben los petos o antepechos de fábrica, tanto en elementos



volados, incluidos miradores, como en corredores o balconadas situados de fachadas hacia adentro, los cuales se cerrarán mediante barandales de madera.

32.8. Aleros. Serán acabados en hormigón o en madera, compuestos de cabios, alistonados etc., *con un canto máximo de 15 cms.*

32.9. Lucernarios. Se situarán en planos paralelos a los de cubierta, con un saliente máximo de 0,10 m., y se ejecutarán en madera, P.V.C., o en carpintería metálica de color.

32.10. Bajantes y Canalones. Las bajantes en contacto con las aceras serán de tubo de hierro de *fundición de 1m. de altura mínima.*

Canalones y bajantes, irán pintadas en tonos *oscuros acordes* con la fachada de cada edificio.

El material a utilizar será el cobre o zinc, prohibiéndose los de PVC y Aluminio.

32.11. Medianeras. Todas las medianeras tendrán un tratamiento equivalente en calidad y composición al de fachada principal, siendo de cuenta del dueño del edificio más alto la decoración y conservación de los muros medianeros que aparezcan al descubierto.

32.12. Chimeneas. Queda prohibida la implantación de conductos de chimeneas adosadas por el exterior a fachadas que den a vía pública o cantón, debiendo necesariamente instalarse en el interior de los edificios o en patios de parcela o manzana.

En caso de apertura de hueco en cubierta para paso de chimeneas, éstas se rematarán en piedra o raseo pintado, con sombrero en herrería o chapa pintada.

32.13. Escaparate. El plano de escaparate y puertas de acceso a planta baja se retranqueará un mínimo de 25 cm. con respecto a la alineación de fachada.

Las cajas y guías de persiana podrán situarse en el espacio comprendido dentro de los 25 cm. de fondo.

32.14. Prohibiciones de carácter general. Queda prohibida la imitación de materiales nobles, los chapados (con las excepciones ya indicadas) y la utilización de materiales pétreos pulimentados. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de materiales disonantes.

Son materiales y tratamientos de acabado expresamente prohibidos los siguientes:

Aplacados cerámicos, vidriados o no, mármoles y granitos, terrazos pulidos, etc., así como las pinturas brillantes o semimates (acrílicas, plásticas). También queda prohibido el ladrillo a cara vista



Art. 33. Condiciones de Composición Interior.

33.1. Estructura. Se admiten las modificaciones y los cambios de situación, cotas y materiales que faciliten la habitabilidad y no deriven en un deterioro del valor ambiental o de conjunto del edificio.

33.2. Elementos comunes.

1.- Escaleras y Portales. Se mantendrán en su situación actual siempre que sea posible, admitiéndose en sus actuales dimensiones cuando superen los siguientes parámetros:

- Anchura mínima de portal1,20 m.
- Anchura mínima de escalera0,90 m.
- Altura libre mínima2,20 m.

En caso de modificarse su situación la escalera y/o el portal, deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza de Nueva Edificación.

2.- Patios. No se permiten patios abiertos a ninguna de las fachadas de los edificios. Los patios de luces existentes podrán ser mantenidos debiendo superar los siguientes parámetros:

- Anchura mínima entre paramentos a los que abran ventanas2,50 m.
- Anchura mínima entre paramentos a los que no abran ventanas2,00 m.
- Superficie mínima7 m².

Los patios de luces de nueva implantación deberán cumplir la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

Los patios de luces podrán ser suprimidos ampliando a su costa la superficie utilizable siempre que se cumplan las condiciones higiénicas.

33.3. Distribución interior.

1.- Planta Baja. Entre los portales y escaleras y las lonjas de planta baja se deberá disponer de un elemento de cierre de tabiquería, permitiéndose los accesos secundarios a las lonjas desde el portal, pero nunca con carácter público.

2.- Planta de Pisos. Se admiten las modificaciones necesarias para conseguir las adecuadas condiciones de habitabilidad de los locales y el cumplimiento de las condiciones



higiénicas y de programa.

33.4. Programa y Dimensiones de las viviendas.

- 1.- Se prohíben las viviendas interiores.
- 2.- Se prohíbe el uso residencial en planta baja, excepto cuando al menos una de sus fachadas abra sus luces a un espacio libre privado o se garanticen condiciones de privacidad.
- 4.- Dimensiones mínimas, serán las establecidas en las condiciones de habitabilidad del Anejo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Cocina	5 m ²
Cocina-comedor	8 m ²
Estar	10 m ²
Dormitorio principal	10 m ²
Dormitorio doble	8 m ²
Dormitorio sencillo	6 m ²
Aseo	1,5 m ²

Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor su superficie total no será inferior a 18 m² útiles.

En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

33.5. Ventilación e Iluminación.

- 1.- Escaleras. La escalera podrá estar iluminada mediante huecos a fachadas, patio de luces y cenitalmente a través de un lucernario cuya superficie en planta sea igual o superior al 12% de la del hueco de escaleras.
- 2.- Los espacios habitables, excepto los aseos, dispondrán de un hueco de iluminación cuya superficie será igual o superior a un décimo de su superficie útil, de la que al menos un tercio será practicable para su ventilación. Los huecos de



iluminación y ventilación abrirán directamente al exterior o a los patios de luces dispuestos al efecto.

Los aseos podrán no tener ventilación directa al exterior debiendo en este caso disponer de un sistema de ventilación mediante shunt o ventilación forzada, que permita una renovación mínima de dos volúmenes por hora.

- 3.- Segundas luces. Sólo se admiten cocinas y dormitorios en segundas luces y siempre que abran sobre cuarto de estar o galerías. El o los huecos exteriores tendrán una superficie equivalente a la suma de las necesarias para cada uno de los espacios. Se prohíbe la iluminación y ventilación a través de la escalera. La cocina debe dotarse además de una extracción independiente (mediante shunt o ventilación forzada) para la evacuación de vapores, etc.
- 4.- Sistema de oscurecimiento. Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento del hueco de iluminación adecuado, quedando prohibida la colocación de persianas en miradores.

Art. 34 Condiciones de las Instalaciones de Seguridad y Calidad de los Edificios. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos 38, 39 y 40 de la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) con la particularidad de que en lo referente a la aplicación de las Normas Básicas de la Edificación (N.B.E.) se estará a lo dispuesto en el [*Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*](#)



Subsección 3

Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.)

Art. 35. Condiciones Básicas.

- 35.1. Ocupación en Planta.** La ocupación en planta es la delimitada por las líneas de edificación, definidas en el plano de *"Propuesta de Ordenación Pormenorizada"*.
- 35.2. Cesiones.** Los espacios pertenecientes a las Parcelas Iniciales que queden al exterior de las alineaciones deberán ser *urbanizados y cedidos* al Ayuntamiento.
- 35.3. Espacios libres de la parcela.** Los espacios libres interiores a las alineaciones de parcela y comprendidos entre éstas y las líneas de edificación, quedarán para uso privado vinculado a los edificios, no permitiéndose en ellos edificación alguna. Dichos espacios tendrán la calificación de zona verde de uso privado y se prevé que sean destinados a la plantación de césped y especies vegetales, por lo cual se prohíbe también la edificación en sótano en toda su proyección.
- 35.4. Tipologías permitidas.** Se autorizan tres clases de edificaciones que se corresponden con las tres tipologías edificatorias que vienen definidas en el Plano de Ordenación y que son las siguientes:
- Tipología por Lote. Adoptan el modelo original de edificación en lote generalmente estrecho.
 - Tipología Compacta. Adoptan el modelo caracterizado por edificaciones de dimensiones regulares, más amplias, que disponen generalmente de parcela con jardín privado.
 - Tipología Aislada. Tiene una presencia muy puntual en el Casco Histórico y va generalmente unida a una parcela o jardín privado.

35.5. Altura.

- 1.- Número de plantas. Con carácter general se establece en Planta Baja, Primera y Ático (B + 1 + Ático), con una altura medida hasta la cara inferior de la cornisa o alero, entre 6,00 y 7,00 mts. La altura final depende de la manzana en la que se ubique la unidad edificatoria correspondiente, y viene reflejada en las Fichas de las Unidades Edificatorias.
- 2.- Semisótanos y Entreplantas. No se permite la construcción de semisótanos y entreplantas en los edificios.
- 3.- Entrecubiertas. Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como trasteros, o bien, para uso residencial



comunicado con la planta inferior siempre que se destine al mismo uso, pero nunca como viviendas independientes.

Art. 36. Condiciones de Composición Exterior.

- 36.1. Fachada.** Se autorizan las obras de Restauración y Reparación con modificación de las dimensiones de los huecos y apertura de nuevos que deberán mantener las proporciones y materiales del conjunto. En las Fichas de las Unidades Edificatorias se fijan los elementos de obligado mantenimiento y algunas condiciones especiales de composición en las fachadas que los contienen.

Las fachadas de los edificios se diseñarán completas, incluyendo la planta baja con sus machones hasta una profundidad de 25 cm.

Las plantas bajas conservarán la composición y el ritmo del resto de la fachada. Su ejecución quedará completada durante el transcurso de la obra. Cada hueco de planta baja corresponderá a un único comercio, no permitiéndose divisiones que se acusen en fachada.

Los portones para garaje que se dispongan en planta baja de la edificación tendrán unas dimensiones máximas de 3,00 m. de altura y 3,50 m. de anchura y serán de madera o chapa metálica, con tarimas o bandejas de anchura no inferior a 15 cm. Su disposición en la fachada se hará de forma que no menoscaben la composición general de la misma.

- 36.2. Revestimientos de Plantas Bajas.** Se consideran materiales apropiados para tratamientos de bajos las piedras naturales de sillar o mampostería. La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 5 cm. debiéndose resolver esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

- 36.3. Revestimientos de Plantas Superiores.** Se admiten las piedras naturales (no pulidas) areniscas y calizas. La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 3 cm. debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

Se autorizan así mismo los raseos de mortero de cemento y monocapa así como los estucados, con acabado en pintura blanca o de tono claro como fondo principal, pudiendo complementarse con cenefas o festoneados en otros colores según los casos.

Se admite la utilización de ladrillo viejo, o su imitación, en fachadas como complemento de vigería o entramado de madera.

Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y similares.



- 36.4. Ventanas y Carpinterías.** Tendrán forma rectangular, con mayor altura que anchura, pudiendo únicamente ser cuadrados en la última planta.

El contenido de este artículo afecta a las carpinterías de todas las fachadas, excepto las correspondientes a patios de parcela cuyo perímetro total estuviera delimitado por fachadas de un mismo edificio.

Se admiten todos los que han sido tradicionales en el ámbito del Casco Medieval, más aquellos que las nuevas tecnologías permitan su inclusión en las tipologías edificadas del Casco.

- 36.5. Balcones y Miradores.** El vuelo máximo será de 0,40 metros contados a partir de la superficie de fachada. La anchura será, como máximo, la del hueco de acceso más el 75% del vuelo a cada lado. El grueso del frente del balcón no sobrepasará los 0,15 metros.

Las barandillas serán de forja o madera, con una altura mínima de 0,90 m, [Estará diseñado para cumplir con las debidas condiciones de seguridad conforme a la normativa vigente.](#)

Los miradores estarán constituidos por bastidores de carpintería de madera totalmente acristalados. [Vuelo máximo 0,40 metros. Este vuelo puede crecer hasta 0,60 m en el resto de pisos, e incluso, en el 1º a partir de una altura de 0,90 m del nivel del suelo. El frente, tendrá una dimensión máxima igual a la del hueco de acceso más el 75% del vuelo a cada lado.](#)

Se prohíben los petos o antepechos de fábrica, tanto en elementos volados, incluidos miradores, como en corredores o balconadas situados de fachadas hacia adentro, los cuales se cerrarán mediante barandales de madera.

- 36.6. Aleros.** Serán acabados en hormigón o en madera, compuestos de cabios, alistonados etc.

- 36.7. Cubiertas.** El material de cubrición será teja cerámica.

- 36.8. Lucernarios.** Se situarán en planos paralelos a los de cubierta, con un saliente máximo de 0,10 m., y se ejecutarán en madera, P.V.C., o en carpintería metálica de color.

- 36.9 Bajantes y Canales.** Las bajantes en contacto con las aceras serán de tubo de hierro de fundición en toda la altura de la planta baja.
Canalones y bajantes irán pintados en tono óxido o acordes con la fachada de cada edificio.

- 36.10. Medianeras.** Todas las medianeras tendrán un tratamiento equivalente en calidad y composición al de fachada principal, siendo de cuenta del dueño del edificio más alto la decoración y conservación de los muros medianeros que aparezcan al



descubierto.

- 36.11. Chimeneas.** Queda prohibida la implantación de chimeneas adosadas por el exterior a fachadas que den a vía pública o cantón, debiendo necesariamente instalarse en el interior de los edificios o en patios de parcela o manzana.

En caso de apertura de huecos en cubierta para paso de chimeneas, estas se rematarán en piedra o raseo pintado, con sombrero en herrería o chapa pintada.

- 36.12. Escaparate.** El piano de escaparate y puertas de acceso a planta baja se retranqueará un mínimo de 25 cm. con respecto a la alineación de fachada.

Las cajas y guías de persiana podrán situarse en el espacio comprendido dentro de los 25 cm. de fondo.

- 36.13. Prohibiciones de carácter general.** Queda prohibida la imitación de materiales nobles, los chapados (con las excepciones ya indicadas) y la utilización de materiales pétreos pulimentados. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de materiales disonantes.

Son materiales y tratamientos de acabado expresamente prohibidos los siguientes:

- Ladrillo visto. (Excepto el ladrillo viejo, o su imitación, en aquellas zonas en las que su uso es tradicional)
- Plaqueta.
- Chapa metálica (salvo remates de chimeneas)
- Plásticos en exteriores (salvo las excepciones para rótulos en huecos de plantas bajas y el fibrocemento opaco o traslúcido)
- Pintura fosforescente.

Art. 37. Condiciones de composición interior.

- 37.1. Estructurales.** No se establecen.

- 37.2. Elementos comunes.**

1.- Escaleras y Portales. Las dimensiones mínimas de las escaleras, salvo en los edificios con fondo menor de 8 m. serán las siguientes:

- Anchura mínima de Portal1,60 m.
- Anchura mínima de Escalera1,00 m.



- Altura libre mínima2,50 m.
- Pisa mínima0,27 m.
- Tabica máxima0,19 m.

No se admitirán rampas con un número de tabicas superiores a 12, escaleras compensadas o mesetas partidas.

- 2.- Patios. No se permiten patios de parcela abiertos a fachadas, ni patios ingleses, excepto en el caso de que fueran precisos para resolver ventilaciones a espacio privado.

Dimensiones mínimas:

- A) Patios a los que abran dormitorios, estancias y cocinas:

- Ancho mínimo3 m.
- Superficie mínima11 m².
- Luz recta mínima3 m.

- B) Patios a los que no abran dormitorios, estancias cocinas:

- Ancho mínimo3 m.
- Superficie mínima9 m².
- Luz recta mínima3 m.

37.3. Distribución interior.

- 1.- Planta baja. Entre los portales y escaleras y las lonjas o locales de Planta Baja deberá disponerse un elemento de cierre de tabiquería.
- 2.- Planta de pisos. En los edificios de Tipología por Lote, con carácter general, las estancias y dormitorios se situarán abriendo sus huecos a fachadas principal y trasera disponiendo los núcleos de escalera y zonas de servicio en el interior.

En los edificios de Tipología Compacta las viviendas se distribuirán de forma que todas ellas dispongan de alguna estancia que abra sus luces a fachada principal o secundaria, situándose los estares y dormitorios, con carácter general, en las fachadas y disponiendo en el



interior los núcleos de escaleras y las zonas de servicio.

37.4. Programa y dimensiones de las viviendas.

- 1.- Se prohíben las viviendas interiores.
- 2.- Se prohíben las viviendas en planta baja, excepto en las edificaciones que dispongan espacio libre de parcela propia, debiendo en este caso abrir los estares sus luces a dicho espacio.
- 3.- Programa mínimo. El programa mínimo en una vivienda será: cocina, comedor-estar, un dormitorio principal y un cuarto de baño, pudiendo estar incorporada la cocina al comedor-estar. Si una vivienda consta de cuatro dormitorios dobles o más requerirá un segundo aseo.
- 4.- Dimensiones mínimas.
 - Altura libre2,40 m.
 - Cocina Superficie mínima6 m².
Anchura mínima1,50 m.
 - Estar Superficie mínima10 m².
Anchura mínima3,00 m.
 - Comedor Superficie mínima7 m².
Anchura mínima2,40 m.
 - Cocina-comedor Superficie mínima10 m².
Anchura mínima2,40 m.
 - Estar-comedor Superficie mínima12 m².
Anchura mínima3,00 m.
 - El área de Estar, Cocina y Comedor tendrá una superficie igual o superior a20 m².
 - Dormitorio princ. Superficie mínima10 m².
Anchura mínima2,50 m.
 - Dormitorio doble Superficie mínima8 m².



	Anchura mínima	2,00	m
-	Dormitorio senc.	Superficie mínima	6 m ² .
	Anchura mínima	1,60	m.
-	Cuarto de baño	Superficie mínima	2 m ² .
-	Aseo	Superficie mínima	1,50 m ² .
-	Pasillo	Anchura mínima	0,80 m.

37.5. Ventilación e iluminación.

- 1.- Escaleras. Las escaleras deberán tener una iluminación natural directa o cenital con una superficie mínima de 0,80 m² por planta en el primer caso, y una superficie mínima de 1,20 m² en el segundo, debiendo en este caso disponer la escalera de un ojo mínimo de 0,90 m. en ambas direcciones que podrá suprimirse en planta baja.

La superficie mínima de ventilación de las escaleras será al menos del 20% de la superficie de iluminación.

- 2.- Espacios habitables.

- Estar: Superficie mínima de iluminación: 1/6 de la superficie útil.

Superficie mínima de ventilación: 1 / 10 de la superficie útil.

- Comedores y Dormitorios:

Superficie mínima de iluminación y de ventilación:
1 / 10 de la superficie útil.

- Cocina:

Superficies mínimas de iluminación y de ventilación: 1/12 de la superficie útil.

- Aseos:

Podrán no tener ventilación directa al exterior, debiendo en este caso disponer de un sistema de ventilación mediante shunt o ventilación forzada que permita una ventilación mínima de dos renovaciones por hora.

- 3.- Segundas luces. Sólo se admiten cocinas y dormitorios en segundas luces y siempre que abran sobre cuarto de estar



o galerías.

El o los huecos exteriores tendrán una superficie equivalente a la suma de las necesarias para cada uno de los espacios, se prohíbe la iluminación y ventilación a través de la escalera.

La cocina debe dotarse además, de una extracción independiente (mediante shunt o ventilación forzada) para la evacuación de vapores, etc.

- 4.- Sistemas de oscurecimiento. Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento de hueco de iluminación adecuado, quedando prohibida la colocación de persianas en miradores.

Art. 38. Condiciones de las Instalaciones.

- 38.1. Instalación de fontanería.** Todos los edificios dispondrán de instalación de agua corriente potable con una dotación suficiente para satisfacer las necesidades de su uso específico. Las instalaciones de fontanería deberán cumplir el [CTE](#)
- 38.2. Instalaciones de Saneamiento.** La instalación de evacuación de aguas pluviales y residuales deberá tener la capacidad suficiente para que garantice el correcto funcionamiento del sistema hasta la red de alcantarillado urbano. Deberá cumplir [CTE](#).
- 38.3. Instalación de electricidad.** Todos los edificios dispondrán de instalación de energía eléctrica para el alumbrado y electrificación general.

Deberán cumplir la [Normativa Sectorial Vigente](#).

- 38.4. Instalación de telefonía.** Todo edificio deberá prever una canalización para la instalación de telefonía que permita la disposición de este servicio a cada una de las unidades en que pudiera ser subdividida su propiedad, independientemente de que se realice su conexión. Dicha instalación se ajustará a la [Normativa Sectorial Vigente](#).
- 38.5. Instalación de TV-FM.** Se autoriza la colocación de una única antena por edificio, debiendo ajustarse la instalación a la [Normativa Sectorial Vigente](#).
- 38.6. Instalación de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.** Cumplirán las normativas que les sean de aplicación según los casos debiendo garantizar el abastecimiento mínimo necesario para cada uno.

Deberán contar con los correctores y patios necesarios que garanticen el cumplimiento de la Ordenanza de evacuación de humos.

- 38.7. Instalación de evacuación de humos.** Se prohíbe la evacuación de



humos por fachadas y patios.

Los conductos de evacuación de humos estarán provistos de los aislamientos necesarios que eviten la transmisión de calor a propiedades contiguas, así como la salida de humos, etc.

En salidas de las chimeneas de instalaciones colectivas será obligatorio el uso de purificadores. El Ayuntamiento podrá obligar a las medidas correctoras que estime pertinentes.

- 38.8. Instalación de calefacción.** Toda edificación destinada a la habitación o permanencia continuada de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción y *cumplir la Normativa Sectorial Vigente*
- 38.9 Instalación de ascensores.** *En La instalación de ascensores se cumplirá la normativa sectorial vigente.*

Art. 39. Condiciones de seguridad.

39.1. Protección contra incendios. Todos los edificios deberán cumplir *CTE*.

39.2. Protección contra rayos. *Todos los edificios deberán cumplir CTE.*

Art. 40. Condiciones de calidad de la edificación.

- 40.1. Aislamiento térmico.** Todos los nuevos edificios deberán garantizar un adecuado aislamiento térmico que como mínimo cumplirá con las determinaciones *del CTE*.
- 40.2. Aislamiento acústico.** Todos los nuevos edificios deberán garantizar un adecuado aislamiento acústico que como mínimo cumplirá con las determinaciones *del CTE*.
- 40.3. Acondicionamiento antihumedad.** Toda pieza habitable debe estar adecuadamente protegida contra la entrada de humedades para lo que se emplearán las oportunas soluciones técnicas y constructivas.
- 40.4. Calidad de las construcciones.** Todas las nuevas construcciones deberán garantizar la estabilidad de su estructura portante y las debidas condiciones de durabilidad y economía en su mantenimiento para lo que se emplearán los métodos constructivos y estructurales necesarios.
- 40.5. Supresión de barreras arquitectónicas.** En los edificios o instalaciones de uso público se *exigirá el cumplimiento de la normativa sectorial vigente*

Sección 5ª



Ordenanzas de los Elementos Sobrepuestos a la Edificación

Art. 41. Toldos y marquesinas. Quedan prohibidos los toldos y marquesinas adosados a los edificios.

Excepcionalmente se autoriza, previo informe positivo del Ayuntamiento, la disposición de sombrillas y toldos separados de los edificios en las plazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Ser de lona, prohibiéndose en todo caso los materiales plastificados.
- 2.- En una misma plaza, todos los toldos o sombrillas serán del mismo color y colores claros: blanco, crudo, beige, etc.

Art. 42. Rótulos y placas.

42.1. Rótulos en planta baja.

Solo se admiten en elementos superficiales, aproximadamente paralelos a la superficie de fachada, planos y que no sobresalgan en ningún punto más de 0,10 m. de la alineación de la fachada.

La anchura del anuncio no sobrepasará la del hueco en que se sitúe y su altura no excederá de 0,50 m.

Así mismo se autorizan anuncios en forma de bandera vertical a una altura mínima de 2,50 m., con dimensiones máximas idénticas a las previstas para las plantas de pisos.

42.2. Rótulos en pisos. Sólo se autorizan en forma de bandera vertical, sobre zonas macizas de fachada. Solamente se autoriza uno por piso. Su parte inferior estará, al menos, a 0,90 m. del nivel del suelo del piso en que se sitúe.

El anuncio deberá ser inscribible en un prisma recto de 0,90 m. de altura, 0,30 m. de anchura y 0,10 m. de grueso.

El saliente máximo autorizado será de 0,60 m.

42.3. Placas. Se autorizan siempre que

- Se sitúen en las jambas de la puerta del portal, a una altura comprendida entre 1,60 y 2,00 m.
- Sus dimensiones máximas serán: ancho 0,30 m, alto 0,20 m. y grueso 0,02 m.
- Los materiales permitidos serán, entre otros, el latón y el bronce, en su color natural con letras grabadas o en relieve y con la textura propia del material.

42.4. Anuncios durante la ejecución de las obras. Como excepción a la regla general se admitirá la colocación de vallas publicitarias,



rótulos (salvo en banderola) y anuncios colocados dentro de los recintos de obra o adosados a los andamios o medios auxiliares de las mismas y durante el transcurso de éstas con la condición de que cuando correspondan a elementos que invaden vía pública (como es el caso de andamios en reparación de fachadas) su parte inferior se situará a una altura no inferior a 2,20 m. desde el suelo.

Art. 43. Cierres de los espacios privados vinculados a los edificios.

- 43.1.** En todos aquellos casos en los que actualmente exista un cierre adecuado se deberá mantener sustituyendo las zonas en mal estado por otras iguales a las existentes. Se eliminarán asimismo Los elementos degradantes y se reconstruirán las partes demolidas, conforme a las características de lo que se conserve.
- 43.2.** En los casos en que actualmente no existan cierres, o los existentes vengan modificados por el Plan se realizará según las siguientes directrices.

Cierres no transparentes que se formarán con un murete en hormigón, sillería, mampostería u otro tipo de fábrica forrada con aplacado de piedra natural, caliza o arenisca, rematado por albardilla de piedra natural y con verja de cerrajería comprendida entre 1,60 y 2,00 m. El murete inferior tendrá una altura comprendida entre 0,40 y 0,80 m.

Art. 44. Cierres de seguridad en lonjas. No podrán tener elementos a la vista, tales como cajas o guías que sobresalgan de la línea de fachada.



CAPITULO 2º

NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANLZACION

Sección 1ª

Definiciones de los Tratamientos y de los Grados de Actuación

Art. 45. Tipos de Tratamiento.

- 45.1. Tratamiento restaurador.** Supone una intervención muy respetuosa con el valor Histórico-Urbanístico del espacio libre sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que no alteren sus condiciones formales originales ni las de las edificaciones que lo configuran, y utilizando a ser posible materiales tradicionales (piedras naturales, etc.).
- 45.2. Tratamiento integrador.** Supone una intervención respetuosa con el valor Histórico- Urbanístico del espacio sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que permiten compaginar el respeto a sus condiciones formales y las de las edificaciones que lo configuran con las nuevas demandas funcionales. Se prohíben los solados de aglomerado asfáltico.
- 45.3. Tratamiento Ambiental.** Supone una intervención exigente que mantenga las condiciones ambientales positivas, corrigiendo los impactos negativos, mediante un cuidadoso diseño del conjunto y una apropiada selección de los elementos y los materiales a emplear.

Art. 46. Grados de Actuación.

- 46.1. Actuación de reposición.** Es aquella que permite la sustitución parcial o total de los elementos deteriorados o inadecuados por otros similares o diferentes de acuerdo con las condiciones de tratamiento asignados a cada espacio pero sin modificar las condiciones formales generales.
- 46.2. Actuación de reforma.** Es aquélla tendente a la modificación del espacio para mejorar su funcionamiento y/o su configuración.
- 46.3. Actuación de nueva urbanización.** Es aquélla que corresponde a la construcción de un nuevo espacio libre proveniente de la ejecución del Plan, ya sea por creación o recuperación.



Sección 2ª

Normativa de Intervención Urbanizadora

Art. 47. Catalogación de los Espacios Libres. A todos los efectos cada uno de los espacios libres del área queda clasificado según su valor actual o potencialidad urbanística, como se recoge en el Documento "Catálogo de los Espacios Libres", en alguna de las categorías siguientes:

Grupo I Espacios Consolidados de Valor Histórico Urbanístico
(C.V.H.U.).

Grupo II Espacios No Consolidados de Valor Histórico Urbanístico
(N.C.V.H.U.).

Grupo III Espacios de Restauración Paisajística (R.P.).

Art. 48. Asignación del tipo de tratamiento a los diferentes espacios libres. El tratamiento de las diferentes Acciones de Urbanización se ajustará a alguno de los tipos previstos en el Art. 45. dependiendo de la clasificación en el "Catálogo de Espacios Urbanos" del espacio sobre el que se realicen, de la forma siguiente:

48.1. Los espacios del Grupo I (C.V.H.U.) deben ser mantenidos en su configuración original, correspondiéndoles un Tratamiento Restaurador.

48.2. Los espacios del Grupo II (N.C.V.H.U.) deben ser mantenidos en su configuración original, pudiendo proponer nuevos trazados y elementos para conseguir una mayor adecuación a sus condiciones de uso, siempre que resulten integrados con las condiciones formales del espacio existente, correspondiéndoles el Tratamiento Integrador.

48.3. Los espacios del Grupo III (R.P.) Se crean o recuperan con objeto de valorar algún aspecto sobresaliente del Casco Histórico, a la vez que sirven de relación entre éste y el resto de las edificaciones, correspondiéndoles un Tratamiento Ambiental.

Art. 49. Asignación del Grado de Actuación a los diferentes espacios libres. A todo Espacio Libre del área se le ha asignado un grado de Actuación de los definidos en el art. 46 en función de sus características propias y de su estado de conservación, al que deberán ajustarse las acciones urbanizadoras.

La asignación es la siguiente:



49.1. Actuación de Reposición.

Plaza de Fray Jacinto.
Plaza de los Fueros.
Sendas interiores y cantones ubicados en el área Sur.

49.2. Actuación de Reforma.

Plaza del Concejo
Espacio semi-abierto en la Plaza del Concejo.
Borde Norte del Centro Histórico.
Borde Noroeste del Centro Histórico: continuación de la calle Barón de Benasque.
[Plaza en el espacio extramuros a la Puerta Sur de la Muralla](#)
[Paseo de Ronda.](#)
[Zona de Juegos Infantiles](#)

49.3. Actuación de Nueva Urbanización.

[Resto de actuaciones resultantes de la gestión urbanística de Unidades de Actuación o cesiones.](#)



Sección 3ª

Ordenanza de Urbanización:

Criterios de Diseño

Art. 50. Plazas, zonas ajardinadas y espacios libres públicos con carácter de estancia. Sus condiciones generales de diseño vienen definidas en el Plano de Ordenación de los Espacios Libres, y el Tipo de Tratamiento y Grado de Actuación será el establecido en la sección anterior de esta Normativa. No se permite en su interior la disposición de ningún tipo de edificación a excepción de los elementos de mobiliario urbano como cabinas telefónicas, kioskos de prensa, banco, etc., cuyo diseño deberá ser aprobado previamente por el Ayuntamiento.

Tampoco se permitirán soluciones constructivas que dejen vistos muros de contención de una altura superior a 80 cm. debiendo tratarse los mismos de forma que se aminore su impacto visual, mediante taludes vegetales, hiedras, setos, etc. Dichos muros serán obligatoriamente de hormigón armado en su zona oculta y de mampostería de piedra tradicional o de hormigón visto, en sus zonas vistas.

Art. 51. Calles y cantones. Quedan definidos en el Plano de Ordenación de los Espacios Libres y por las condiciones derivadas del uso previsto, definidas en el plano de Ordenación del Sistema de Transportes. El tipo de tratamiento y el grado de actuación será el establecido en la sección anterior de esta normativa.

Se establecen los siguientes criterios:

- No existirá diferencia de altura entre sus elementos, correspondiendo íntegramente al dominio peatonal y considerándose a estos efectos como una acera.
- Las pendientes serán hacia el centro con una única línea de recogida.
- La pavimentación se ejecutará con enlosado de piedra o adoquín de piedra u hormigón, según piezas dispuestas perpendicularmente a la alineación de la edificación.
- Las correderas serán de idéntico material al de las calles. En este enlistado se albergarán los sumideros de recogida de aguas pluviales.
- Se mostrará especial cuidado en la colocación de las arquetas disponiéndolas ordenadamente y uniformizando las de las diferentes infraestructuras urbanas.



Sección 4ª

De las condiciones de los materiales, mobiliario urbano y de las infraestructuras urbanas

Art. 52. Condiciones de los materiales.

- 52.1. Los materiales naturales deberán ser aptos para el fin a que se destinan. En general, se tenderá a piedras calizas o areniscas duras.
- 52.2. Los materiales sustitutivos de los naturales conocidos bajo el nombre genérico de "piedras artificiales" deberán responder a las siguientes características:
- Mecánicas:

Resistencia a compresión	350 Kg/cm ²
Absorción máxima de agua	4,5 %
Dureza escala Mohs	7
Pérdida por desgaste Hoehme	15 cm ³
 - Colocación:

Uniforme dentro de un tono adecuado al entorno, siendo en general, claro en enlosados y más intenso en adoquines.
 - Texturas:

Desde el grano conocido como "raspado" hasta el "abujardado".
 - Estética: Adecuación al entorno en que se instale.
 - Geométricas:
 - Enlosados: rectangulares entre 90x60 cms. y 18x9 cms. con un espesor mínimo de 4 cms.
 - Adoquinados: rectangulares entre 24x15 cms. y 18x9 cms. con un espesor mínimo de 7 cms.
 - Forma: para ambos, prismática recta (en adoquines puede ser ligeramente troncopiramidal), sin biseles, medias cañas, bordes rehundidos, etc.
- 52.3 Se admite el acabado de aglomerado asfáltico, impreso o liso, siempre que su acabado sea pulido.

Art. 53. Condiciones del mobiliario urbano.



53.1. Elementos. Se incluyen en este apartado los siguientes elementos:

- Fuentes, bancos y cierres.
- Kioskos, cabinas telefónicas y papeleras.
- Señalizaciones de calles, monumentos e itinerarios.
- Señalizaciones de tráfico y cierres de calles.
- Protecciones de peatones, defensas, barandilla y pasamanos.

53.2. Calidades. Dependerá de los tratamientos correspondientes en los diferentes espacios. En general se admitirán la piedra natural, madera natural o pintada, hierro pintado, aluminio lacado, bronce y latón.

53.3. Colores. A excepción hecha de los elementos de colores normalizados tales como las señales de tráfico, los colores serán los naturales en las piedras y los tradicionales en madera pintada, en hierro pintado y aluminio lacado.

53.4. Textura. La propia del material.

Art. 54. Condiciones del abastecimiento de agua.

54.1. Condiciones del trazado. El trazado de la red se completará siguiendo el esquema de trazado correspondiente, disponiendo las canalizaciones preferentemente por debajo de las aceras en tramos rectilíneos, cerrando anillos con la red existente y manteniendo en lo posible una profundidad constante.

54.2. Otras condiciones. Para las restantes condiciones de diseño, construcción, materiales, etc., el Proyecto de Urbanización justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua y las Normas Tecnológicas NTE.IFA. y NTE.IFF.

Art. 55. Condiciones del saneamiento y alcantarillado.

55.1. Condiciones del trazado. El trazado de la red se completará siguiendo el esquema de trazado correspondiente.

La conducción de los colectores se llevará preferentemente bajo las aceras.



La distancia máxima entre pozos de registro será inferior a 50 m. debiendo colocarse en todo caso en cada punto de acometida, cambio de dirección, cambio de altura, cambio de pendiente o cambio de sección.

La pendiente mínima del colector será del 2%.

Las tapas de los pozos de registro serán iguales y del modelo que el Ayuntamiento apruebe.

- 55.2. Otras condiciones.** Para las restantes condiciones de diseño, construcción, materiales a emplear el Proyecto de Urbanización se justificarán las soluciones adoptadas siendo de aplicación las Normas Tecnológicas NTE-ISA y NTE-ISS.

Art. 56. Condiciones del abastecimiento de energía eléctrica.

- 56.1. Condiciones de trazado.** Se realizará un estudio sobre la viabilidad económica de un trazado subterráneo de las redes. Aunque este tipo de canalización resulta el idóneo, se plantea como alternativa, en función del resultado del estudio económico propuesto, la realización de un trazado aéreo con las siguientes características:

- Cableado por fachada siguiendo la línea imaginaria que remata las plantas bajas de las edificaciones.
- Entre manzanas diferentes se realizará una conducción subterránea, llevando el cableado envainado en tubería de acero desde la línea general hasta las arquetas ubicadas a ambos lados de la calle a atravesar.
- Las cajas generales de protección serán superpuestas, colocadas adecuadamente, de manera que se mantenga una altura uniforme que dañe lo menos posible la composición de las fachadas.

Si se admitiese el soterramiento de la totalidad de la red, las cajas generales de protección y las conducciones hasta ellas deberían de realizarse empotradas en las fachadas de la edificación.

- 56.2. Otras condiciones.** Tanto el diseño, como el dimensionado de la red y sus características y materiales, se ajustarán a la normativa vigente y en especial al Reglamento de Baja Tensión y sus instrucciones complementarias.

Art. 57. Condiciones de alumbrado.

- 57.1. Condiciones del trazado, diseño, dimensionado y materiales de la red de alumbrado público.** Las previstas para la energía eléctrica.



57.2. Condiciones de iluminación.

- A). Nivel mínimo de iluminación: [Conforme al CTE DB SUA](#)
- B). Tipo general de punto de alumbrado: Proyectores con vidrio transparente o traslúcido.
- C). Tipos especiales de puntos de alumbrado: En espacios públicos amplios, plazas, se dispondrán elementos con iguales condiciones a las expuestas en el punto anterior sobre báculos; en casos excepcionales podrán diseñarse luminarias de características no convencionales siempre que sean adecuadas al entorno y se informen favorablemente por el Ayuntamiento.
- D). Iluminación de edificios: Se autoriza la iluminación de los edificios de mayor valor Histórico-Arquitectónico con proyectores específicos, siempre que su disposición no altere las condiciones de valor arquitectónico de los elementos en los que se ubiquen.



CAPITULO 3º

NORMATIVA DE REGULACION DE LOS USOS

Art. 58. Definiciones.

- 58.1. Uso global.** Es el uso genéricamente previsto para un área o zona determinada.
- 58.2. Usos pormenorizados.** Son los usos detallados contemplados por el Plan para la regulación del régimen y compatibilidad de las diferentes actividades posibles en su Area de Ordenación.
- 58.3. Uso característico.** Es el uso pormenorizado específicamente previsto para cada unidad parcelaria edificatoria.
- 58.4. Situación de los usos.** A efectos de la asignación de los usos a los lugares de ubicación se establecen los siguientes tipos de situaciones de localización que pueden verificarse en las unidades edificatorias:
- 1.- Situación 1ª:
En planta de sótano o semisótano.
 - 2.- Situación 2ª:
En planta baja.
 - 3.- Situación 3ª:
En alguna de las plantas superiores.
 - 4.- Situación 4ª:
[En Edificio Completo.](#)
 - 5.- Situación 5ª:
En pequeña edificación adosada situada en el espacio libre privado vinculado a la edificación.
- 58.5. Uso compatible.** En el uso pormenorizado que no siendo el característico de una unidad edificatoria es aceptado en la misma en una determinada situación.
- 58.6. Uso autorizado.** Es el uso pormenorizado y los usos compatibles con él en cada situación.
- 58.7. Uso tolerado.** Es el uso pormenorizado que, no siendo autorizado por el Plan, se tolera en una situación determinada con las condiciones que se establecen en cada caso, por existir con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, debido a los problemas que origina su prohibición inmediata.
- 58.8. Usos Prohibido.** *Son aquellos que por su incompatibilidad, por sí mismos o en relación con el uso principal, deben quedar excluidos*



del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona de que se trate o bien por exclusión al quedar ausentes en la relación de usos autorizados, compatibles y tolerados o asimilable a uno de ellos.

58.9. Uso de vivienda unifamiliar. Es el correspondiente a una vivienda que ocupa la totalidad de una unidad edificatoria, con acceso independiente desde la vía pública.

58.10 Uso de vivienda colectiva. Es el correspondiente a una vivienda que se agrupa con otras dentro de una unidad edificatoria, utilizando conjuntamente elementos comunes, como acceso, cubrición, etc.

Art. 59. Uso Global. El uso global de todo el Área de Ordenación del Plan Especial es el Uso Residencial.

Art. 60. Usos Característicos. Se establecen dos usos característicos: Uso Residencial y Uso de Equipamiento Comunitario.

Art. 61. Uso Característico Residencial. En las unidades parcelarias y edificatorias de Uso Característico Residencial se establecen los siguientes Usos Pormenorizados:

61.1. Edificios afectados por la aplicación la Ordenanza de Conservación de la Edificación (O.C.E.) o de Recuperación de la Edificación (O.R.E.).

- Situación 1ª:
Uso de almacén.
- Situación 2ª:
Uso de vivienda unifamiliar y uso de vivienda colectiva en locales en los que la unidad edificatoria disponga de espacios libres privados vinculados a la misma. *Uso de aparcamiento vinculado.*
- Situación 3ª:
Uso de vivienda unifamiliar y de vivienda colectiva.
- Situación 4ª:
Uso de vivienda unifamiliar y de vivienda colectiva en los casos en los que la unidad edificatoria disponga de espacio libre privado vinculado a la misma.
- Situación 5ª:
Uso de almacén de aperos de jardín.

61.2. Edificios afectados por la aplicación la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

- Situación 2ª:
Uso de vivienda unifamiliar, o uso de vivienda colectiva en los casos que dispongan de espacio libre privado vinculado a la unidad edificatoria. *Uso aparcamiento vinculado.*



- Situación 3ª:
Uso de vivienda unifamiliar y uso de vivienda colectiva.
- Situación 4ª:
Usos de vivienda unifamiliar y uso de vivienda colectiva en los casos en los que dispongan de espacio libre privado vinculado a la unidad edificatoria.
- Situación 5ª:
Uso de almacén de aperos de jardín.

Art. 62. Uso característico de Equipamiento Comunitario.

Para las Unidades Parcelarias y Edificatorias de Uso Característico de Equipamiento Comunitario se establecen los siguientes usos específicos: Religioso, Administrativo, Cultural, Asistencial, Social y Deportivo, que podrán ser desarrollados en todas las situaciones, con excepción de la Situación 1ª, para el buen desarrollo del uso característico específicamente previsto y que no resulte inadecuado para la preservación del valor de los edificios.

Las unidades edificatorias dedicadas al Uso Característico de Equipamiento Comunitario se encuentran en las siguientes manzanas:

Manzana nº 3	Equipamiento Socio-Cultural.
Manzana nº 4	Equipamiento Deportivo.
Manzana nº 6	Equipamiento Asistencial.
Manzana nº 11	Equipamiento Administrativo.
Manzana nº 12	Equipamiento Religioso.
Manzana nº 13	Equipamiento Sanitario.
Manzana nº 15	Equipamiento Social.
Manzana nº 20	Equipamiento Cultural.

Art. 63. Usos Compatibles. Se considera como Uso Compatible en las parcelas con Uso Característico Residencial el de Equipamiento Comunitario. La Reglamentación de Otros Usos Compatibles será la siguiente:

63.1. Uso productivo.

Uso Agropecuario. Queda prohibido, declarándose Fuera de Ordenación los existentes.

Uso Industrial. Queda prohibido, declarándose Fuera de Ordenación los existentes.

Uso de Pequeños Talleres Industrio-Artesanales. Se autoriza la actividad de pequeños Talleres Industrio-Artesanales de



transformación de la Madera, Cerámica, Cuero, Cestería, Cordelería, Vidrio, etc., en situación 2ª con las limitaciones siguientes:

- Potencia mecánica máxima 10 Kw.
- Potencia en Producción de Calor por Efecto Joule 25 Kw.

Uso de Almacenes. Queda prohibido, salvo cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementario, en situaciones 1ª, 2ª y 5ª Se toleran los almacenes existentes *de tipología tradicional (muro de carga de mampostería y estructura de madera)* sin establecer plazos de transitoriedad, autorizándose en este caso obras de consolidación y mejora, pero no de ampliación.

63.2. Uso Terciario.

Uso Comercial. Se autoriza la Actividad Comercial en situación 2ª

Otros Usos Terciarios. En Situación Semisótano vinculado a Planta Baja, y en Situaciones 2ª 3ª y 4ª.

Art. 64. Catálogo de Actividades Protegidas de Interés Preferente. Para la regulación de los aspectos económicos, se establece el siguiente Catálogo de Actividades Protegidas.

Categoría 1ª.

- A.- Hostelería (Restaurantes)
- B.- Artesanía Popular, Cerámica, Madera, etc.
- C.- Hoteles y Hostales.

Categoría 2ª.

- D.- Hostelería (Bares y tabernas).
- E.- Alimentación, Vinos, Licores, Dulces, etc.
- F.- Farmacia, Óptica, Ortopedia, etc.

Categoría 3ª.

- G.- Oficinas Financieras, Bancos, etc.
- H.- Oficinas en general, Gestorías.
- I.- Despachos Profesionales.
- J.- Peluquerías, etc.

Categoría 4ª.

- K.- Pequeños Talleres Industriales.

TITULO III

NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTION

INTRODUCCION: TIPOS DE INTERVENCION ARQUEOLOGICA



Con carácter previo a cualquier actuación edificatoria o urbanizadora en el área definida como "Zona Arqueológica del Casco Histórico de Peñacerrada/Urizaharra" y señalada en el plano esquemático que se adjunta, se deberá proceder de la siguiente manera:

1. Tipos de intervención arqueológica. Si se ejecuta cualquier obra mayor que afecte al subsuelo de la zona arqueológica, se deberá presentar el proyecto de obra correspondiente ante el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava, que establecerá el tipo de intervención arqueológica más adecuada, entre las siguientes que señala el artículo 45.2 de la Ley 7/1990:

- a) Prospección geofísica.
- b) Prospección con cata.
- c) Sondeo arqueológico.
- d) Excavación arqueológica.
- e) Control arqueológico.

1.1. Si en el transcurso de las intervenciones a), b), c) y e), se localizan en el subsuelo restos arqueológicos de etapas anteriores a la actual, poco documentados, se procederá a su excavación en extensión.

1.2. Quedarán exentos de estas actuaciones los solares ocupados por edificaciones de reciente construcción (a partir de 1960) cuyo subsuelo haya sufrido remodelaciones en profundidad. Para ello se deberá solicitar al Departamento de Cultura de la Diputación Foral la exención de intervención arqueológica, acompañando a dicha solicitud la documentación justificativa de la alteración del suelo.

1.3. Además, si las obras afectan a los siguientes elementos que se localizan por encima de la cota cero, se deberá realizar un estudio de las Unidades Estratigráficas emergentes (lectura de alzados):

- a) La Muralla, incluidos las puertas y el paseo de ronda.
- b) Manzanas de borde 1, 3, 14, 15, 19, 20 y 21.
- c) Iglesia (unidad edificatoria 32).

2. Niveles de protección. Una vez realizada la intervención y, en su caso, el estudio de las Unidades Estratigráficas emergentes, se otorgarán a los vestigios arqueológicos puestos al descubierto los siguientes niveles de protección:

2.1. Preservación estricta.

Quedarán sujetos a este nivel los lienzos del sistema defensivo de la Villa (Muralla, puertas y Paseo de Ronda) de origen medieval, que se mantienen por encima de la cota cero y aquellos otros que se pongan al descubierto, significativos y de cierta notoriedad para la reconstrucción histórico-urbanística de Peñacerrada/Urizaharra. Entre ellos deberán conservarse obligatoriamente los restos de muralla medieval que se localicen en el transcurso de las intervenciones arqueológicas.

Este nivel supone la no ejecución de obras constructivas en el solar y aquellas que alteren los restos puestos al descubierto.



Antes de iniciar cualquier tipo de obra que suponga la modificación del estado actual, se deberá proceder a identificar i delimitar con precisión el trazado de la muralla y la posible ubicación de los portales o Puertas de acceso. Para ello se redactará un proyecto arqueológico encaminado a establecer el perímetro amurallado en la totalidad de la villa. Dicho proyecto debe contemplar los siguientes aspectos:

a) Una intervención arqueológica que ponga al descubierto aquellos tramos de la cerca que están ocultos bajo el suelo. Sobre todo esta actuación se debe centrar en los espacios libres de edificios que se sitúan al Noreste y Noroeste de la villa.

b) Un estudio de las Unidades Estratigráficas Emergentes de la muralla que se localiza sobre la cota cero y que, en algunos casos, forma parte de edificios actuales.

2.2. Conservación.

Manzanas de borde de Muralla 1, 13, 14, 19, 20 y 21.

Dado el valor histórico que presente esta zona será preciso realizar, antes del inicio de cualquier modificación de la situación actual de los solares (reformas, sustituciones, etc ...) un proyecto arqueológico que contenga estos aspectos:

a). Si en el solar existe algún tipo de edificación, se deberá presentar:

- Un documento planimétrico completo de la planta, fachada, secciones, etc.
- Un estudio de la evolución histórica del solar y de la edificación.
- Un análisis estratigráfico de las estructuras que se encuentren por encima de cota cero.

b) Si el solar está vacío deberá presentar un estudio de la evolución histórica del mismo, recogiendo las construcciones levantadas antes de su ruina.

c). En ambos casos se realizarán sondeos arqueológicos para valorar el potencial estratigráfico.

d). Integración de la muralla. En los edificios de nueva planta, éstos se separarán un mínimo de 3 metros o la distancia que se pudiera determinar en función del estudio arqueológico.



Iglesia. (Unidad edificatoria 32).

Si se emprenden obras que afecten tanto al subsuelo del interior del templo como al pórtico será preciso realizar previamente:

a) Sondeos arqueológicos para valorar el potencial estratigráfico, detectar las estructuras del primitivo templo y conocer la situación actual de la secuencia sepulcral.

Si los sondeos son positivos se redactará un informe en el que se propongan las medidas correctoras más adecuadas para el estudio y documentación de las estructuras y restos óseos puestos al descubierto.

2.3 Libres de protección.

Se liberará de los dos niveles de protección señalados a aquellos elementos del Patrimonio arqueológico que no presenten un valor histórico relevante para el conocimiento de la historia de Peñacerrada/Urizaharra. Para ello, previamente, se realizarán los tipos de intervención arqueológica previstos en el apartado 1, encaminados a registrar y documentar exhaustivamente estos testimonios que van a desaparecer.



CAPITULO 1º

DEFINICIONES Y DETERMINACION DE LAS UNIDADES DE GESTION

- Art. 65. Unidades de Actuación Directa.** Son Unidades de Actuación Directa las que corresponden a aquellas parcelas que para la ejecución de la ordenación prevista en el Plan Especial no precisan del concurso de otra u otras parcelas iniciales y emplean las condiciones de la Normativa de Adecuación Urbanística de la Sección 3ª de la Normativa Reguladora de la Edificación.
- Art. 66. Unidades de Actuación Compuesta.** *Derogado en la Ley 2/2006 del 30 de junio del suelo y urbanismo, a partir de ahora se denominaran **Actuaciones Integradas** y se regularán conforme a la Ley 2/2006 del 30 de junio del suelo y urbanismo.*
- Art. 67. Unidades de Gestión Pública de Equipamiento.** *Pasan a ser actuaciones de ejecución de dotación según Ley 2/2006 del 30 de junio del suelo y urbanismo*
- Art. 68. Unidades de Actuación Diferida.** *Derogado en la Ley 2/2006 del 30 de junio del suelo y urbanismo. Pasan a situación de Edificaciones Disconformes.*
- Art. 69. Acciones de Rehabilitación Protegida.** Son acciones de Rehabilitación Protegida, de acuerdo con lo dispuesto en el *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, las acciones arquitectónicas y de urbanización que, sujetas a las formas y tipos de intervención definidos, se realicen conforme a lo previsto en la Normativa del Plan Especial.
- Art. 70. Zonas de Ordenación.** Se denominan Zonas de Ordenación diferenciadas a las distintas zonas del área objeto del presente Plan para las que se establece una modalidad de ordenación específica, cuyo ámbito se recoge en el Plano de Zonas de Ordenación, que son las siguientes:
- 70.1. Zona de Ordenación Consolidada.** Se corresponde con el área ocupada por unidades parcelarias edificadas en su totalidad o en un alto porcentaje de su superficie.
- 70.2. Zona de Nueva Edificación.** Se corresponde con el área ocupada por unidades parcelarias con un grado bajo de ocupación de la parcela por la edificación. *Se incluyen corresponden con las Actuaciones Integradas y con las Actuaciones de Ejecución de Dotación.*
- Art. 71. Determinación de las diferentes Unidades de Actuación.** La determinación de las diferentes Unidades de Actuación viene expresamente representada en el Plano "*Ordenación Pormenorizada*" y en la relación que a continuación se expone:
- 71.1. Unidades de Gestión Pública.** *Actuaciones de Ejecución de*



Dotación

UED-1:	Parcelas: 1129 y 29 Destino: Espacio libre.
UED-2:	Parcelas: 93A Destino: Espacio Libre Público
UED-3:	Parcelas: 81 y 82 (parcial) Destino: Espacio Libre Público
UED-4:	Parcelas: 104 B (Antigua Bolera) Destino: Espacio Libre Público

- 71.2 Unidades de Gestión Privada. Actuación Directa.** Se determinan como Unidades de Gestión Privada de Actuación Directa a todas aquellas no incluidas en los apartados anteriores 71.1, 71.2 y 71.3 tal como se recogen gráficamente en el plano "*Ordenación Pormenorizada*".

En el caso de que en el desarrollo de la ejecución del plan alguna o algunas parcelas iniciales determinadas como unidades directas de actuación, por circunstancias no contempladas en el mismo, requirieran del concurso de otra u otras parcelas iniciales para llevar a efecto la ordenación prevista, el Ayuntamiento establecerá las nuevas unidades compuestas de actuación correspondientes que permitan resolver adecuadamente la ordenación.



CAPITULO 2º

FORMAS DE GESTION

Art. 72. Formas de Gestión de las Unidades de Gestión Privada de Actuación Directa y de Actuación *Integrada*.

72.0.1 Actuación Directa

Las Acciones de Rehabilitación Protegida de las Unidades de Gestión Privada de Actuación Directa se podrán llevar a efecto sin la necesidad previa de aprobación de un Expediente de Reparto de Cargas y Beneficios, mediante la presentación de un proyecto de edificación. Dicho proyecto deberá contener las determinaciones que por su naturaleza le correspondan, cumplimentados los siguientes extremos:

- 1.- Establecer las cesiones obligatorias de terreno que procedan de conformidad con lo previsto en el Plano de Ordenación, Alineaciones y Rasantes y en el Plano de Ordenación del Sistema de Espacios Libres.
- 2.- Justificar el cumplimiento de la Normativa de Adecuación Urbanística y de la Ordenanza de Edificación que le correspondan de acuerdo con la forma de intervención prevista para la unidad.

72.0.2 Actuación *integrada*

Conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006 del 30 de junio del suelo y urbanismo, se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.

- 72.1. **Régimen de la Edificación previo a las acciones de rehabilitación.** En tanto no se realicen las acciones de rehabilitación, la parte o partes de los edificios que queden fuera de las alineaciones definidas en el Plano *Ordenación*, quedan declaradas **Edificaciones Fuera de ordenación** siéndoles de aplicación lo establecido al respecto en la vigente *Ley 2/2006 del 30 de junio, del suelo y urbanismo que en el art. 110.5 dice No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en esta ley.* Además, el propietario



deberá renunciar expresamente al incremento del valor del edificio a efectos de expropiación, para lo que se deberá fijar dicho valor con carácter previo a la autorización de las obras inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

En los casos de edificaciones catalogados en el Grupo IV por su inadecuación tipológica, se asimilan a las definidas como **Disconformes** según el Artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Las intervenciones autorizadas para los inmuebles y elementos incluidos en el concepto de "disconformes" serán, la sustitución en los términos del artículo 22.5 y las derivadas de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, sobre el deber de conservación de los inmuebles; por lo que se reducirán a las propias de mantenimiento y reparaciones.

Art. 73. Forma de Gestión de las Unidades de Ejecución de Dotación.

73.1. Sistema de Actuación. *Según el Artículo 139. LSU 2/2006, se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.*

73.2. Régimen de la Edificación previo a las Acciones de Rehabilitación. Las edificaciones existentes en las parcelas iniciales de las Unidades de Gestión Pública descritas en el artículo 71 -Apartados 71.1 y 71.2- quedan declaradas Fuera de Ordenación, siempre que la ejecución prevista de dichas unidades suponga alteración de las alineaciones actuales. En estos casos les serán de aplicación lo previsto al respecto en la vigente Ley del Suelo.



CAPITULO 3º

CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACION, DERECHOS DE LOS
BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACION Y FACULTADES
DEL AYUNTAMIENTO

- Art. 74. Condiciones de las Acciones de Rehabilitación.** Son condiciones de las Acciones de Rehabilitación el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan Especial y en el *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, y principalmente las encaminadas a conseguir la Adecuación Urbanística y a obtener las dimensiones establecidas para los Espacios Libres Públicos en la Nueva Ordenación.
- Art. 75. Derechos de los Beneficiarios de la Rehabilitación.** Con carácter general los derechos de los beneficiarios de la rehabilitación son el aprovechamiento edificatorio permitido en el Plan Especial, las Ayudas de Financiación previstas en el *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, y las ayudas complementarias de la Excm. Diputación Foral.

En relación con las cesiones y obras que deban realizarse para la Adecuación Urbanística de las distintas unidades parcelarias o edificatorias y a los efectos de lo previsto en el *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado* al respecto, se establece lo siguiente:

- 75.1. Unidades Parcelarias y Edificatorias situadas en la Zona de Ordenación Consolidada.** Las obras y cesiones que deban efectuarse para la Adecuación Urbanística de Las unidades situadas en la zona de Ordenación Consolidada, serán consideradas como obras del Nivel 1, teniendo derecho los beneficiarios a acogerse a las ayudas establecidas para este nivel que se concretan en:
- 1.- Indemnización por el valor de las superficies de las parcelas iniciales ocupadas por la edificación que deban ser cedidas para Espacios Libres Públicos.
 - 2.- Indemnización por el valor de la superficie edificada declarada Fuera de Ordenación, que debe ser derribada por ocupar Espacio Libre Público o Privado.
 - 3.- Indemnización por el coste de las obras de demolición formal de la parte de los edificios declarados Fuera de Ordenación, reseñadas en el párrafo anterior, y de la reposición de los elementos de cerramiento y cubrición afectados.
 - 4.- Financiación íntegra de los servicios de las viviendas afectadas por las obras señaladas en el Párrafo 2, que tengan la consideración de servicios mínimos en el



presente Plan.

- 75.2. Unidades Parcelarias y Edificatorias situadas en la zona de Nueva Ordenación.** Las obras y cesiones que deban efectuarse para la Adecuación Urbanística de las Unidades situadas en la zona de Nueva Ordenación, no tienen la consideración de obras del Nivel 1, por lo que los beneficiarios no tendrán derecho a las ayudas previstas para las obras de este nivel, resultando compensada la carga urbanística que suponen dichas obras con los nuevos aprovechamientos previstos en la Ordenación.

Art. 76. Facultades del Ayuntamiento.

- 76.1.** Son facultades de intervención del Ayuntamiento en las acciones de rehabilitación, las que se establecen en el Plan Especial, así como las que le confiere el *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*.
- 76.2.** Especialmente el Ayuntamiento estará facultado para intervenir directamente en el proceso de rehabilitación en aquellos casos justificados por la necesidad de la consecución de factores determinantes en las restantes acciones rehabilitadoras.
- 76.3.** El Ayuntamiento haciendo uso de sus facultades y en razón de incrementar la incentivación de la rehabilitación, asumirá los costes de la urbanización de los Espacios Libres Públicos del área del Plan.