

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

**Orden Foral 40/2016, de 12 de febrero, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 223/2015, de 22 de mayo, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 1ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Centro Histórico de Bernedo**

**ANTECEDENTES**

Primero. Por Orden Foral 223/2015, de 22 de mayo, quedó definitivamente aprobado el expediente de 1ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Bernedo.

Segundo. La misma Orden Foral 223/2015, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 29 de enero de 2016, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

**FUNDAMENTOS**

Analizada la documentación aportada, se comprueba que ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

**DISPONGO**

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 223/2015, de 22 de mayo, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 1ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Centro Histórico de Bernedo.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTHA, junto con la normativa urbanística aprobada.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 12 de febrero de 2016

*El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**JOSEAN GALERA CARRILLO**

**NORMATIVA URBANÍSTICA Y FICHAS DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE BERNEDO**

ÍNDICE

TÍTULO I NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2º NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN

TÍTULO II NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS USOS

CAPÍTULO 1º NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN

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 (OCE)

Subsección 2ª: Ordenanza de recuperación (ORE)

Subsección 3ª: Ordenanza de nueva edificación (ONE)

Sección 5ª: Ordenanzas de los elementos sobrepuestos a la edificación

CAPÍTULO 2º NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

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

CAPÍTULO 3º NORMATIVA DE REGULACIÓN DE LOS USOS

TÍTULO III NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN

INTRODUCCIÓN TIPOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

CAPÍTULO 1º DEFINICIONES Y DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

CAPÍTULO 2º FORMAS DE GESTIÓN

CAPÍTULO 3º CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACIÓN Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

## TÍTULO I NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

### CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 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 Bernedo, 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 189/1990 de 17 de julio sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco.

Artículo 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

Artículo 3. Procedencia. El presente Plan Especial desarrolla las determinaciones de la calificación global de las Normas Subsidiarias de Bernedo

Artículo 4. Ámbito. El ámbito del Plan Especial es el que figura en el plano número 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 1992

Artículo 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

Artículo 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 (RD 1/1992), Reglamento de Planeamiento (RD2 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.

Artículo 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 1996.

Artículo 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.

#### CAPÍTULO 2º

#### NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 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

Artículo 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

### TÍTULO II

#### NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 1º

#### NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN

##### *Sección 1ª.*

Definiciones

De las formas y niveles de intervención

Artículo 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

Artículo 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 189/1990. 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 fichas de la edificación

Artículo 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 189/1990. 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.

Artículo 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

Artículo 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 189/1990

Artículo 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 189/1990.

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 189/1990.

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 189/1990.

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 189/1990.

Artículo 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 189/1990. 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 189/1990. 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 189/1990. 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

Artículo 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 Abajo, Del Medio, Sarrea, Mayor, Del Castillo, Suso, Herrería, Carnicería, Hospital, Cementerio Viejo, Plaza Mayor, Plaza del Castillo, Puerta de Angostina, cantones secundarios del Casco Histórico y alineación de la Muralla.

– Secundarias: alineación al resto de espacios públicos de uso público.

– Posterior: alineación a los espacios libres públicos de uso restringido (patios).

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

De la edificación

Artículo 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 por ciento) 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 por ciento) 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

Artículo 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 GIC1

Clase 2ª. Edificios de carácter relevante GIC2

Grupo II Edificios de valor histórico-arquitectónico.

Clase 3ª. Edificios de valor ambiental GIIC3

Clase 4ª. Edificios de valor de conjunto GIIC4

Grupo III Edificios sin valor histórico-arquitectónico.

Clase 5ª. Edificios adaptables GIIC5

Grupo IV Inadecuados.

Clase 6ª. Edificios con inadecuación tipológica GVIC6

Artículo 21. Ordenanzas de aplicación. Las acciones de edificación quedan reguladas por alguna de las tres ordenanzas siguientes: ordenanza de conservación de la edificación (OCE), ordenanza de recuperación de edificación (ORE) y ordenanza de nueva edificación (ONE), 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 (OCE). 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 (ORE). 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 por ciento del presupuesto protegible en los edificios que cumplen el Planeamiento y del 100 por cien en los que no cumplen. En estos casos les será de aplicación la ordenanza de nueva edificación (ONE).

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 (ONE).

21.3. Ordenanza de nueva edificación (ONE). 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 (ORE), 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.

Artículo 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 (GIC1)."

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.

Artículo 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 1º (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.

### Sección 3

#### Normativa de adecuación urbanística

Artículo 24. Edificios sujetos a la ordenanza de conservación (OCE): 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 1º.

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 2º del Título III.

Artículo 25. Edificios sujetos a la ordenanza de recuperación (ORE): 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 2º 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 por ciento 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.

Artículo 26. Para edificaciones sujetas a la ordenanza de nueva edificación (ONE): 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 parcelación 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 (ONE) 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 artículo 26.1

#### *Sección 4*

Ordenanzas de edificación

Subsección 1ª

Ordenanza de conservación (OCE)

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 29. Condiciones de composición interior. En todos los edificios afectados por la OCE 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.

Artículo 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 (ORE)

Artículo 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.

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.

Artículo 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.

32.2. Cubiertas. Se mantendrá la cubierta existente salvo variación permitida de la altura de la edificación (artículo 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 (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 revestimientos continuos de mortero, con acabado en pintura en tonos claros, ocres, tierras y azules tradicionales pudiendo complementarse con cenefas o festoneados en otros colores según los casos.

Se admite la utilización de ladrillo viejo, o su imitación, en aquellas zonas en las que su uso puede calificarse de tradicional. Se admite también en fachadas como complemento de vigería o entramado de madera.

Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semi-mates.

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 escarlates 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.

32.7. Balcones y miradores. El frente de los balcones se resolverá con un espesor máximo de 15 cms.

Los miradores estarán constituidos por bastidores de carpintería de madera totalmente acristalados. Para desarrollos de fachada mayores de 10 m., no ocuparán una longitud superior al 30 por ciento de la misma en cada planta.

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, alistados 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.

En edificios catalogados, el material a utilizar será el cobre.

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 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:

— Ladrillo visto. (Excepto el ladrillo viejo, o su imitación, en aquellas zonas en las que su uso es tradicional)

— Plaqueta. Materiales vitrificados

— 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.

#### Artículo 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 portal 1,20 m.

— Anchura mínima de escalera 0,90 m.

— Altura libre mínima 2,20 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 ventanas 2,50 m.
- Anchura mínima entre paramentos a los que no abran ventanas 2,00 m.
- Superficie mínima 7 m<sup>2</sup>.

Los patios de luces de nueva implantación deberán cumplir la ordenanza de nueva edificación (ONE).

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 prohíben las viviendas en planta baja excepto en los edificios de carácter unifamiliar y cuando al menos una de sus fachadas abra sus luces a un espacio libre privado.

3. El programa mínimo de una vivienda será: cocina, comedor-estar, un dormitorio principal y un aseo con ducha, pudiendo estar incorporada la cocina al comedor-estar. Si una vivienda consta de cuatro dormitorios dobles o más, requerirá al menos un segundo aseo.

#### 4. Dimensiones mínimas:

- Altura libre 2,20 m. – Cocina (superficie mínima) 6,00 m<sup>2</sup>.
- Estar (superficie mínima) 10,00 m<sup>2</sup>.
- Comedor (superficie mínima) 7,00 m<sup>2</sup>
- Cocina-comedor (superficie mínima) 12,00 m<sup>2</sup>
- El área de estar, cocina y comedor será de una superficie igual o superior a 20,00 m<sup>2</sup>
- Dormitorio principal (superficie mínima) 10,00 m<sup>2</sup>
- Dormitorio doble (superficie mínima) 8,00 m<sup>2</sup>
- Dormitorio sencillo (superficie mínima) 6,00 m<sup>2</sup>
- Aseo con ducha (superficie mínima) 2,00 m<sup>2</sup>
- Aseo (superficie mínima) 1,5 m<sup>2</sup>
- Pasillo (anchura mínima) 0,80 m<sup>2</sup>

### 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 por ciento 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.

Artículo 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 (ONE) con la particularidad de que en lo referente a la aplicación de las Normas básicas de la edificación (NBE) 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 (ONE)

#### Artículo 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.

#### Artículo 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 aquellas zonas en las que su uso puede calificarse de tradicional. Se admite también en fachadas como complemento de vigería o entramado de madera.

Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semi-mates.

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.

Para los edificios catalogados, las carpinterías exteriores, incluso miradores, así como escarlates 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.

36.5. Balcones y miradores. El frente de los balcones se resolverá en madera o piedra admitiéndose así mismo estucos de arenisca o caliza a tono con la piedra del frente de fachada. En los de madera se terminará en este material la cara interior vista de los elementos en vuelo.

Las barandillas serán de forja o madera, con una altura mínima de 0,90 m.

Los miradores estarán constituidos por bastidores de carpintería de madera totalmente acristalados. Para desarrollos de fachada mayores de 10 m., no ocupará una longitud superior al 30 por ciento de la misma en cada planta.

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, PVC, o en carpintería metálica de color.

36.9 Bajantes y canalones. 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.

Artículo 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 portal 1,60 m.
- Anchura mínima de escalera 1,00 m.
- Altura libre mínima 2,50 m.
- Pisa mínima 0,27 m.
- Tabica máxima 0,19 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 mínimo 3 m.
- Superficie mínima 11 m<sup>2</sup>.
- Luz recta mínima 3 m.

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

- Ancho mínimo 3 m.
- Superficie mínima 9 m<sup>2</sup>.
- Luz recta mínima 3 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 libre 2,40 m.
- Cocina Superficie mínima 6 m<sup>2</sup>.

Anchura mínima 1,50 m.

- Estar Superficie mínima 10 m<sup>2</sup>.

Anchura mínima 3,00 m.

- Comedor Superficie mínima 7 m<sup>2</sup>.

Anchura mínima 2,40 m.

- Cocina-comedor Superficie mínima 10 m<sup>2</sup>.

Anchura mínima 2,40 m.

- Estar-comedor Superficie mínima 12 m<sup>2</sup>.

Anchura mínima 3,00 m.

- El área de Estar, Cocina y Comedor tendrá una superficie igual o superior a 20 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio princ. Superficie mínima 10 m<sup>2</sup>.

Anchura mínima 2,50 m.

- Dormitorio doble Superficie mínima 8 m<sup>2</sup>.

Anchura mínima 2,00 m

- Dormitorio senc. Superficie mínima 6 m<sup>2</sup>.

Anchura mínima 1,60 m.

- Cuarto de baño Superficie mínima 2 m<sup>2</sup>.

- Aseo Superficie mínima 1,50 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> por planta en el primer caso, y una superficie mínima de 1,20 m<sup>2</sup> 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 por ciento 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.

#### Artículo 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.

#### Artículo 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.

#### Artículo 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

Artículo 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.

#### Artículo 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.

Artículo 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 vengán 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.

Artículo 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

## CAPÍTULO 2º

### NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

#### Sección 1ª

Definiciones de los tratamientos y de los grados de actuación

Artículo 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.

Artículo 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 aquella tendente a la modificación del espacio para mejorar su funcionamiento y/o su configuración.

46.3. Actuación de nueva urbanización. Es aquella 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

Artículo 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 (CVHU).

Grupo II Espacios no consolidados de valor histórico urbanístico (NCVHU).

Grupo III Espacios de restauración paisajística (RP).

Artículo 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 artículo 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 (CVHU) deben ser mantenidos en su configuración original, correspondiéndoles un tratamiento restaurador.

48.2. Los espacios del Grupo II (NCVHU) 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 (RP) 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.

Artículo 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 artículo 46 en función de sus características propias y de su estado de conservación, al que deberán ajustarse las acciones urbanizadoras. Dicha asignación es la siguiente:

49.1. Actuación de reposición.

Plaza Mayor.

Plaza del Castillo.

Zona Norte de la Iglesia.

Zona al Oeste de la Casa de los Gámiz.

Calles interiores.

49.2. Actuación de reforma.

Puerta de Angostina.

Puerta de la Sarrea.

Frontón-Bolera.

Calle de Acceso desde la carretera A-126.

Calle del Cementerio Viejo.

49.3. Actuación de nueva urbanización.

Ladera entre el límite Sur y las ruinas del Castillo-Fortaleza.

*Sección 3ª*

## Ordenanza de urbanización: Criterios de diseño

Artículo 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, kioscos 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.

Artículo 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

Artículo 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<sup>2</sup>

Absorción máxima de agua 4,5 por ciento

Dureza escala Mohs 7

Pérdida por desgaste Hoehme 15 cm<sup>3</sup>

– 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.

#### Artículo 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.

#### Artículo 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

#### Artículo 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 por ciento.

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.

#### Artículo 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.

#### Artículo 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: 30 luxes a 1 m. del plano de pavimento.

B). Tipo general de punto de alumbrado: proyectores con vidrio transparente o traslúcido, adosados a fachadas.

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.

### CAPÍTULO 3º

#### NORMATIVA DE REGULACION DE LOS USOS

#### Artículo 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 área 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 planta baja y superiores.

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 si 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.

Artículo 59. Uso global. El uso global de todo el área de ordenación del Plan Especial es el uso residencial

Artículo 60. Usos característicos. Se establecen dos usos característicos: uso residencial y uso de equipamiento comunitario

Artículo 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 (OCE) o de recuperación de la edificación (ORE).

– 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.

– 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 (ONE).

– 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

– 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.

#### Artículo 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 número 178 : Equipamiento deportivo.

Manzana número 152 : Equipamiento asistencial.

Manzana número 164 y 152: Equipamiento administrativo.

Manzana número 151 y 172: Equipamiento religioso.

Manzana número 152 : Equipamiento socio-cultural.

Manzana número 152 : Equipamiento sanitario.

Artículo 63. Usos compatibles. Las unidades parcelarias y edificatorias de uso característico de equipamiento comunitario, tendrán como uso compatible el residencial. La reglamentación de 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.
- Superficie útil máxima 270 m<sup>2</sup>

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

Artículo 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. Restaurantes y cafeterías.
- B. Librería, papelería, artes gráficas, música.
- C. Textil, piel y complementos, artículos de deporte.
- D. Mobiliario y decoración.
- E. Joyería y relojería.
- F. Antigüedades.
- G. Hoteles y hostales.
- H. Artesanía popular, cerámica, madera, etc.

#### Categoría 2ª.

- I. Bares.
- J. Alimentación, vinos, licores, dulces, etc.
- K. Electrónica, electrodomésticos.
- L. Juguetería.
- M. Farmacia, óptica, ortopedia, etc.

#### Categoría 3ª.

- N. Oficinas financieras, bancos, etc.
- O. Oficinas de viajes, gestiones, etc.
- P. Despachos profesionales.
- Q. Peluquerías, salones de belleza, etc.

- Categoría 4ª.
- R. Discotecas.
- S. Pequeños talleres industriales.

### TÍTULO III NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN

#### INTRODUCCIÓN: TIPOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

Con carácter previo a cualquier actuación edificatoria o urbanizadora en el área definida como "Zona Arqueológica del Casco Histórico de Bernedo" 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 afecta al subsuelo de la zona arqueológica, se deberá presentar el proyecto de obra correspondiente ante el Departamento de Euskera, Cultura y Deporte 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 Euskera, Cultura y Deporte 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 los cubos.
- b) La Iglesia de la Natividad de Nuestra Señora.
- c) El Castillo.

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.

Se otorgará este nivel a los restos del castillo medieval y los de otras estructuras que puedan ponerse al descubierto y que presenten singular relevancia dentro del panorama arqueológico del territorio de Álava.

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

Se redactará un plan de consolidación de las estructuras y de la adecuación de su entorno.

## 2.2. Conservación.

Quedarán sujetos a este nivel los lienzos del sistema defensivo de la Villa (muralla, puertas y cubos) 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 Bernedo. Entre ellos deberán conservarse

obligatoriamente los restos de muralla medieval que se localicen en el transcurso de las intervenciones arqueológicas.

Se elaborará un plan para la conservación y consolidación de dichos elementos.

Se redactará un proyecto de conservación, rechazando restituciones o reconstrucciones que enmascaren el bien.

Siempre que sea posible y que no se altere sustancialmente el bien objeto de conservación, se promoverá su integración en el entramado urbano en el que se ubique.

3. Adjudicación del nivel de protección. El Departamento de Euskera, Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Alava será el encargado de otorgar los niveles de protección 2.1. y 2.2., a los restos que se pongan al descubierto, una vez realizada la correspondiente valoración según las determinaciones establecidas en el apartado 2.

4. 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 histórica de Bernedo. 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.

Tal y como expresa el artículo 36 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco referido a la des-afectación de bienes culturales calificados e inventariados, ésta deberá solicitarse al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

## CAPÍTULO 1º

### DEFINICIONES Y DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

Artículo 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

Artículo 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

Artículo 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

Artículo 68. Unidades de actuación diferida. Derogado en la Ley 2/2006 del 30 de junio del suelo y urbanismo

Artículo 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

Artículo 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.

Artículo 71. Determinación de las diferentes unidades de actuación. La determinación de las diferentes unidades de actuación viene expresamente representada en el Plano "Propuesta de 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 iniciales: 221, 223 (parte), 224 (parte), 225 (parte) 227,229,230, 231,232 y 233 todas ellas del polígono 7 de Bernedo.
	Se urbaniza todo el espacio extramuros desde la puerta de Abajo hasta la Puerta de la Sarrea.
UED-2:	Parcelas iniciales: 380 y 700 todas ellas del polígono 7 de Bernedo.
	Se derriba edificio de la parcela 380 y se urbaniza el espacio extramuro entre la calle Castillo y la Puerta la Sarrea.
UED-3:	Parcelas iniciales: 355, 356 y 739 (parte) todas ellas del polígono 7 de Bernedo.
	Se derriban gallinero y almacén y se urbaniza todo el espacio disponiendo plazas de aparcamiento.
UED-4:	Parcelas iniciales: 351, 352 (parte) 353, 503, 697 y 739 (parte) todas ellas del polígono 7 de Bernedo.
	Se urbaniza espacio verde público los aledaños del Castillo de Bernedo.
UED-5:	Parcela inicial: 319 del polígono 7 de Bernedo.
	Se urbaniza espacio verde público.
UED-6:	Parcela inicial: 274 del polígono 7 de Bernedo.
	Se urbaniza espacio verde público derribando el edificio existente.

#### 71.2. Unidades de gestión pública. Actuación directa.

UPD-1:	Manzana 152
	— Parcela inicial: 152/2
	— Edificación: la actual (rehabilitación)
UPD-2:	Manzana 152
	— Parcela inicial: 152/3.
	— Edificación: la actual (rehabilitación).
UPD-3:	Manzana 168.
	— Parcela inicial: 168/7.
	— Rehabilitación de las antiguas escuelas y urbanización de la parcela.
UPD-4:	Manzanas 178 y 179.
	— Parcela inicial: actual frontón y bolera. Se recupera la bolera y se urbaniza el resto.
UPD-5:	Puerta de Angostina.
	— Urbanización del espacio extra-muros.
UPD-6:	Calle del Cementerio Viejo.
	— Urbanización del tramo final hasta la calle Suso.
UPD-7:	Puerta de La Sarrea.
	— Urbanización del espacio extra-muros.
UPD-8:	Plaza Mayor.
	— Urbanización de la plaza.
UPD-9:	Plaza del Castillo.
	— Urbanización de la plaza.
UPD-10:	Calles interiores a La Muralla.
	— Urbanización de todas las calles y cantones interiores a La Muralla.
UPD-11:	Ladera del Castillo-Fortaleza.
	— Urbanización del espacio situado entre el límite sur Centro Histórico y las ruinas del Castillo-Fortaleza.

**71.3 Unidades de gestión privada. Actuación integrada**

UAI 1A	Parcela iniciales: 267 y 268 y parte de la 277 del polígono 7 de Bernedo. Construcción de edificios de viviendas (3).
UAI 1B	Parcela inicial: 276 y parte de la 277 del polígono 7 de Bernedo. Derribo del almacén de la parcela 276 y construcción de edificios de viviendas (3).
UAI.2:	Parcela inicial; Parte de la 319 del polígono 7 de Bernedo. (El resto corresponde a la UED-5).

**71.4. 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 "Propuesta de 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.

**CAPÍTULO 2º  
FORMAS DE GESTIÓN**

**Artículo 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 la Propuesta de ordenación pormenorizada, quedan declaradas fuera de ordenación, así como las partes de los mismos que excedan de las alturas máximas permitidas, siéndoles de aplicación lo establecido al respecto en la vigente Ley 2/2006 del 30 de junio, del suelo y urbanismo que en el artículo 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.

#### Artículo 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.

### CAPÍTULO 3º

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

Artículo 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

Artículo 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 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.

#### Artículo 76. Facultades del ayuntamiento

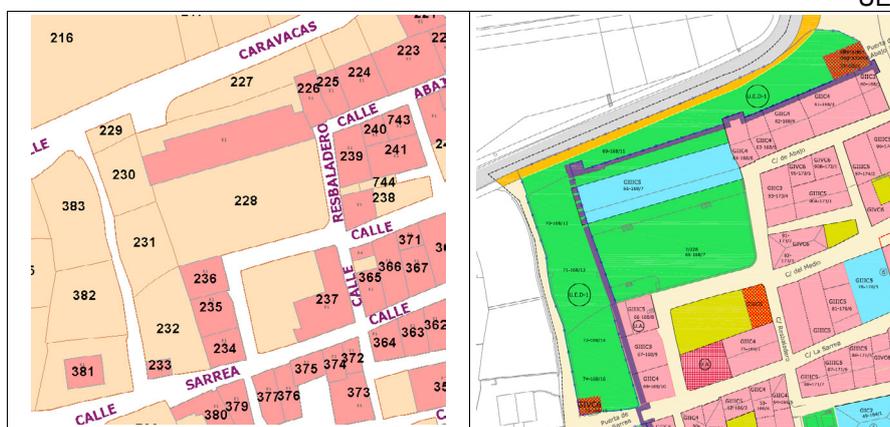
76.1. Son facultades de intervención del ayuntamiento en las acciones de rehabilitación, las que se establecen en el Plan Especial, así como las que le confiere el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

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 incenti-vación de la rehabilitación, asumirá los costes de la urbanización de los espacios libres públicos del área del Plan.

## .NUEVAS FICHAS DE GESTIÓN

UED-1



<b>Identificación Parcela Catastral</b>	7-221, 223(parte), 224(parte), 225(parte) 227,229,230, 231,232 y 233
<b>SUPERFICIE</b>	La delimitación definitiva vendrá determinada por la definición de los restos de muralla según el estudio arqueológico.
<b>USO DOMINANTE</b>	Dotación: Espacio Libre Uso y Dominio Público
<b>USO COMPATIBLE</b>	---
<b>EDIFICABILIDAD</b>	---
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b>	Intervención Arqueológica y Restauradora
<b>CESIONES OBLIGATORIAS:</b> SISTEMAS GENERALES.	GLV Espacios libres: 548 m2 (aprox.) A determinar según estudio arqueológico de restos de muralla
<b>URBANIZACION:</b>	La necesaria hasta completar la urbanización total de de parcela conforme a la Ordenación Pormenorizada, en su condición de Espacio Libre de Uso y Dominio Público.
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN:</b>	
<b>Plazos de gestión:</b> Se estable un plazo límite para la gestión de 4 años.	

UED-2	
<b>Identificación Parcela Catastral</b>	7-380, 7-700
<b>SUPERFICIE</b>	244 m2 + 221 m2
<b>USO DOMINANTE</b>	Dotación: Espacio Libre Uso y Dominio Público
<b>USO COMPATIBLE</b>	---
<b>EDIFICABILIDAD</b>	---
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b>	Intervención Arqueológica y Restauradora
<b>CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES.</b>	GLV Espacios libres: 465 m2 (aprox.)
<b>URBANIZACION:</b> La necesaria hasta completar la urbanización total de de parcela conforme a la Ordenación Pormenorizada, en su condición de Espacio Libre de Uso y Dominio Público.	
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN:</b>	
<b>Plazos de gestión:</b> Se estable un plazo límite para la gestión de 4 años.	

UED-3	
<b>Identificación Parcela Catastral</b>	7-356, 7-355, 7-739 (parte)
<b>SUPERFICIE</b>	313,20 m2
<b>USO DOMINANTE</b>	Dotación: Espacio Libre Uso y Dominio Público
<b>USO COMPATIBLE</b>	---
<b>EDIFICABILIDAD</b>	---
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b>	Intervención Arqueológica y Restauradora
<b>CESIONES OBLIGATORIAS: SISTEMAS GENERALES.</b>	GLV Espacios libres
<b>URBANIZACION:</b> La necesaria hasta completar la urbanización total de de parcela conforme a la Ordenación Pormenorizada, en su condición de Espacio Libre de Uso y Dominio Público.	
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN:</b>	
<b>Plazos de gestión:</b> Se estable un plazo límite para la gestión de 4 años.	

UED-4

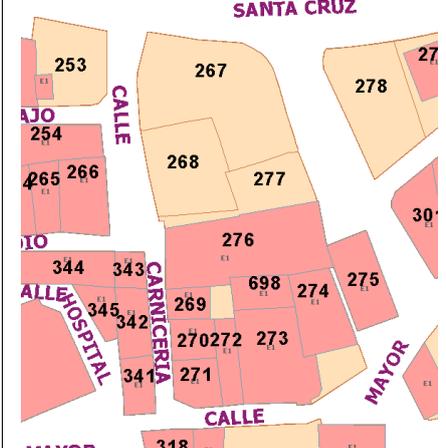


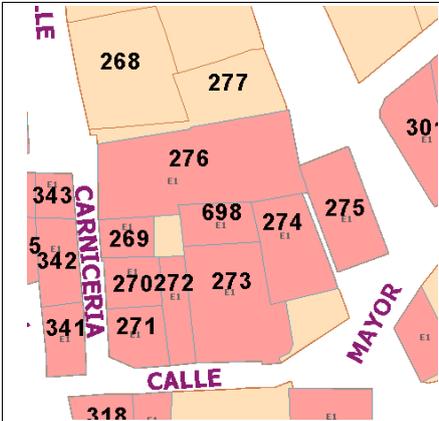
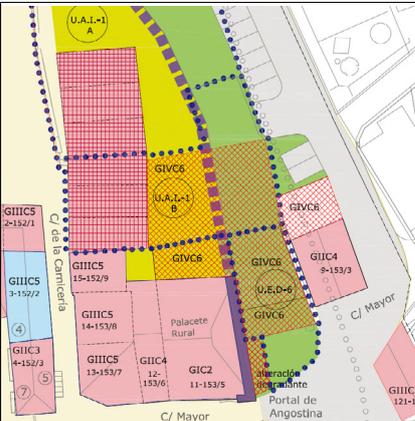
<b>Identificación Parcela Catastral</b>	7-369, 503, 351(parte) y 352 (parte)
<b>SUPERFICIE</b>	5.252 m2
<b>USO DOMINANTE</b>	Dotación: Espacio Libre Uso y Dominio Público
<b>USO COMPATIBLE</b>	---
<b>EDIFICABILIDAD</b>	---
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b>	Intervención Arqueológica y Restauradora
<b>CESIONES OBLIGATORIAS:</b> SISTEMAS GENERALES.	GLV Espacios libres: 4.067 m2 (aprox.)

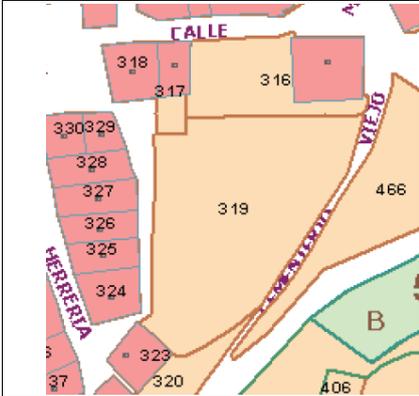
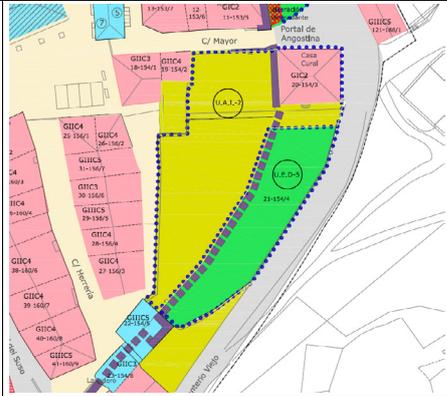
**URBANIZACION:** La necesaria hasta completar la urbanización total de de parcela conforme a la Ordenación Pormenorizada, en su condición de Espacio Libre de Uso y Dominio Público.

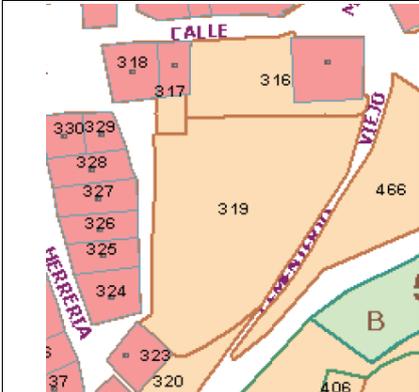
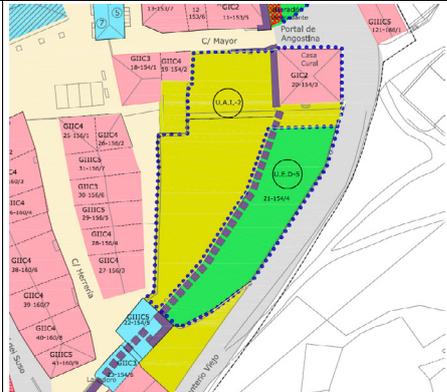
**CONDICIONES DE GESTIÓN:**

**Plazos de gestión:** Se estable un plazo límite para la gestión de 4 años.

UAI-1A	
 <p>Mapa catastral de Santa Cruz de Leizaola que muestra parcelas numeradas (253, 254, 265, 266, 267, 268, 277, 278, 276, 274, 275, 273, 272, 271, 269, 344, 343, 345, 342, 341, 318) y calles (CALLE MAYOR, CALLE HOSPITAL, CALLE CARNICERIA).</p>	 <p>Mapa urbanístico UAI-1A que muestra parcelas 268, 267 y 277 (parte) con sus alineaciones y usos previstos (U.A.I.-1 A, U.A.I.-1 B, GIVC6).</p>
<b>Identificación Parcela Catastral</b>	Parcelas 268, 267 Y 277 (Parte) Pol. 7
<b>SUPERFICIE</b>	845 m2
<b>ORDENANZA DE APLICACION</b>	O.N.E.
<b>USO DOMINANTE</b>	Residencial
<b>USO COMPATIBLE</b>	Equipamiento, Terciario, Espacios Libres Privados
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA</b>	S/ alineaciones definidas en la documentación gráfica, con un fondo máximo de 10 m. Nº plantas: PB + I + BC Altura alero: 7,00 m
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b> NUEVA PLANTA	3 Viviendas unifamiliares en tipología de manzana del casco histórico
<b>CESIONES OBLIGATORIAS</b> SISTEMAS GENERALES SISTEMA LOCAL	GLV Espacios libres: 360 m2 (aprox.) SLC Viario peatonal: 90 m2 (aprox) A determinar según estudio arqueológico de restos de muralla
<b>CARGAS DE URBANIZACION:</b> Las necesarias hasta completar la urbanización total del ámbito.	
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN:</b> Sistema de Actuación: <i>COOPERACION</i> 1.- Estudio arqueológico y definición de trazado de los restos de muralla 2.- PAU, Convenio y Reparcelación. 3.- Proyecto de Urbanización 4.- Licencia de Obras <b>Plazos de gestión:</b> Se estable un plazo límite para la gestión 4 años. Una vez aprobada se limita a cuatro años la obtención de licencia de obras.	

UAI-1B	
	
<b>Identificación Parcela Catastral</b>	Parcelas 276 y 277. Pol. 7
<b>SUPERFICIE</b>	556 m2
<b>ORDENANZA DE APLICACION</b>	O.N.E.
<b>USO DOMINANTE</b>	Residencial
<b>USO COMPATIBLE</b>	Equipamiento, Terciario Espacios Libres Privados
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA</b>	S/ alineaciones definidas en la documentación gráfica, con un fondo máximo de 10 m.  Nº plantas: PB + I + BC Altura alero: 7,00 m
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b> NUEVA PLANTA	3 Viviendas unifamiliares en tipología de manzana del casco histórico
<b>CESIONES OBLIGATORIAS</b> SISTEMAS GENERALES.	GLV Espacios libres A determinar según estudio arqueológico de restos de muralla
<b>CARGAS DE URBANIZACION:</b> Las necesarias hasta completar la urbanización total del ámbito.	
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN:</b>	
Sistema de Actuación: <u>COOPERACION</u>	
1.- Estudio arqueológico y definición de trazado de los restos de muralla	
2.- PAU, Convenio y Reparcelación.	
3.- Proyecto de Urbanización	
4.- Licencia de Obras	
<b>Plazos de gestión:</b> Se estable un plazo límite para la gestión 4 años. Una vez aprobada se limita a cuatro años la obtención de licencia de obras.	

AI-2	
	
<b>Identificación Parcela Catastral</b>	319 (Parte) y 316 del P. 7
<b>SUPERFICIE</b>	600+475 m2 aprox.. La delimitación definitiva vendrá determinada por la definición de los restos de muralla según el estudio arqueológico.
<b>USO DOMINANTE</b>	Residencial. Espacio Libre Privado
<b>USO COMPATIBLE</b>	---
<b>EDIFICABILIDAD</b>	La existente
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b>	Intervención Arqueológica y Restauradora. Se admite el aumento del número de viviendas en actuaciones que respeten la volumetría, imagen exterior y tipología estructural básica.
<b>CESIONES OBLIGATORIAS:</b>	
<b>URBANIZACION:</b> La necesaria hasta completar la urbanización total de de parcela conforme a la Ordenación Pormenorizada, en su condición de Espacio Libre de Uso y Dominio Público.	
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN:</b>	
<p>1.- Agrupación de parcelas.</p> <p>2.- Actuación directa</p>	
<b>Plazos de gestión:</b> Se estable un plazo límite para la gestión de 4 años. Una vez aprobada se limita a dos años la finalización de la urbanización y nuevamente otros dos años para la obtención de licencia de ocupación.	

UED-5	
	
<b>Identificación Parcela Catastral</b>	7-319 (Parte)
<b>SUPERFICIE</b>	La delimitación definitiva vendrá determinada por la definición de los restos de muralla según el estudio arqueológico. 545 m2 aprox.
<b>USO DOMINANTE</b>	Dotación: Espacio Libre Uso y Dominio Público
<b>USO COMPATIBLE</b>	---
<b>EDIFICABILIDAD</b>	---
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b>	Intervención Arqueológica y Restauradora
<b>CESIONES OBLIGATORIAS:</b> SISTEMAS GENERALES.	GLV Espacios libres: 548 m2 (aprox.) A determinar según estudio arqueológico de restos de muralla
<b>URBANIZACIÓN:</b> La necesaria hasta completar la urbanización total de de parcela conforme a la Ordenación Pormenorizada, en su condición de Espacio Libre de Uso y Dominio Público.	
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN:</b>	
<p>1.- Agrupación de parcelas.</p> <p>2.- Actuación directa</p>	
<b>Plazos de gestión:</b> Se estable un plazo límite para la gestión de 4 años. Una vez aprobada se limita a dos años la finalización de la urbanización y nuevamente otros dos años para la obtención de licencia de ocupación.	

<b>Identificación Parcela Catastral</b>	7-274
<b>SUPERFICIE</b>	222 m2 aprox. La delimitación definitiva vendrá determinada por la definición de los restos de muralla según el estudio arqueológico.
<b>USO DOMINANTE</b>	Dotación: Espacio Libre Uso y Dominio Público
<b>USO COMPATIBLE</b>	---
<b>EDIFICABILIDAD</b>	---
<b>INTERVENCIONES PERMITIDAS:</b>	Intervención Arqueológica Urbanización
<b>CESIONES OBLIGATORIAS:</b> SISTEMAS GENERALES.	GLV Espacios libres A determinar según estudio arqueológico de restos de muralla
<b>URBANIZACIÓN:</b> La necesaria hasta completar la urbanización total de de parcela conforme a la Ordenación Pormenorizada, en su condición de Espacio Libre de Uso y Dominio Público.	
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN:</b>  <i>Plazos de gestión: Se estable un plazo límite para la gestión de 4 años. Una vez aprobada se limita a dos años la finalización de la urbanización y nuevamente otros dos años para la obtención de licencia de ocupación.</i>	