

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la decimosegunda modificación puntual del plan especial de rehabilitación integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz para delimitar y definir una unidad de ejecución pública de equipamiento y descatalogar dos edificios**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del ayuntamiento el día 20 de abril de 2018 se acordó:

Asunto: aprobación definitiva de la decimosegunda modificación puntual del plan especial de rehabilitación integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz para delimitar y definir una unidad de ejecución pública de equipamiento y descatalogar dos edificios.

Propuesta de acuerdo

A la vista del proyecto de texto refundido del plan especial de rehabilitación integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz y su decimosegunda modificación para delimitar y definir una unidad de ejecución pública de equipamiento y descatalogar dos edificios, elaborado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística con fecha febrero de 2018.

Resultando que el objeto de esta modificación es múltiple:

- La delimitación y definición de la unidad de ejecución pública de equipamiento UEPE S1 sobre el Palacio de Escoriaza Esquivel y sus anejos, en la calle Fray Zacarías Martínez 5 y 7, excluyéndola del ámbito del plan especial Campillo Sur.
- La descatalogación de los edificios existentes en la calle Santo Domingo número 9 y en la calle Cuchillería número 45.
- La regulación de las unidades de ejecución pública para permitir obras por razones de seguridad o de habitabilidad.
- Y la redacción de un texto refundido que actualice la cartografía y recoja todas las modificaciones aprobadas del plan especial, incluida esta última.

Resultando que la exclusión del ámbito del plan especial Campillo Sur de la unidad de ejecución pública de equipamiento UEPE S1 viene obligada por el interés en desarrollarla autónomamente, sin vincularla a las restantes fases del plan especial.

Resultando que la descatalogación de los edificios en la calle Santo Domingo número 9 y en la calle Cuchillería número 45 viene impuesta por el obligado cumplimiento de las siguientes resoluciones:

- Decreto 32/2009, de 10 de febrero, por el que se desafecta el inmueble número 9 de la calle Santo Domingo de Vitoria-Gasteiz (Álava), incluido en el Decreto 312/1997, de 23 de diciembre, por el que se califica como bien cultural con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz y se fija su régimen de protección, incurso en un procedimiento de declaración de ruina.

— Decreto 237/2017, de 17 de octubre, del Departamento de Educación, Política Lingüística y Cultura se acuerda la desafectación parcial del inmueble número 45 de la calle Cuchillería de Vitoria-Gasteiz (Álava) bien cultural afectado por el Decreto 312/1997, de 23 de diciembre, por el que se califica como bien cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz y se fija su régimen de protección.

Resultando que la regulación de las unidades de ejecución pública para permitir obras por razones de seguridad o de habitabilidad, viene obligada por la necesidad de mantener las condiciones de habitabilidad y seguridad de las viviendas hasta tanto no se acometa la ejecución pública de esas unidades, sin perjuicio de la posibilidad de modificar el sistema de actuación en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Resultando que la redacción de un texto refundido que recoja las modificaciones aprobadas del plan especial, incluida esta última, viene aconsejada por la conveniencia de agrupar en un solo cuerpo las modificaciones que han ido aprobándose en el transcurso de los años.

Resultando que en la documentación presentada con la modificación que se propone se hace constar el objeto y ámbito de la misma, la iniciativa, los antecedentes, la justificación de su conveniencia y oportunidad, la descripción de la propuesta, así como el planeamiento vigente y el modificado.

Resultando que en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de noviembre de 2017 se procede a la aprobación del proyecto y a la aprobación inicial de la decimosegunda modificación puntual del plan especial de rehabilitación integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, y se somete el expediente a información pública por el plazo de veinte días mediante anuncios en el BOTHA número 131 de 15 de noviembre de 2017 y en el Diario de Noticias de Álava con fecha 9 de noviembre de 2017 para que cuantas personas se consideren afectadas puedan formular las alegaciones y observaciones que estimen pertinentes.

Resultando que durante el periodo habilitado para la exposición pública del expediente no se ha formulado alegación alguna.

Resultando que se ha notificado el citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local a los Departamentos de Cultura y Política Lingüística, así como de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco para la emisión de los informes procedentes.

Resultando que en el informe emitido con fecha 15 de diciembre de 2017 por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, se informa favorablemente el expediente de la decimosegunda modificación del PERI del Casco Medieval con la recomendación de que el elemento frontón del Palacio Escoriaza-Esquivel (Fray Zacarías Martínez 5) se incluya en el listado de edificios de carácter ambiental.

Resultando que puesto que ha transcurrido el plazo para emitirse el informe no vinculante de la Dirección de Vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco sin que éste se haya evacuado, se pueden proseguir las actuaciones.

Resultando que en el informe técnico para la aprobación definitiva emitido con fecha 28 de febrero de 2018 se dice que no se comparte ni aplica la recomendación efectuada en el informe emitido con fecha 15 de diciembre de 2017 por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, porque ni el valor etnográfico ni la arquitectura interior aportan carácter ambiental y porque se considera que la arquitectura exterior del frontón no es valiosa ni intrínsecamente ni por el impacto en su entorno, ya que degrada visualmente y resta perspectivas al conjunto formado por los palacios de Escoriaza-Esquivel y Montehermoso, constriñendo el espacio libre frente a este último.

Resultando que tal informe señala que si bien no se ha recibido ninguna alegación durante el periodo de exposición pública, los servicios técnicos municipales han detectado algunos errores materiales en el documento objeto de aprobación inicial, relativos a la exclusión de la unidad de ejecución pública de equipamiento UEPE S1 del ámbito del plan especial Campillo Sur:

– En la ficha de la nueva unidad de ejecución, se hace constar como forma de intervención constructiva, para el palacio y hospital, la OCE (ordenanza de conservación) cuando esa forma solo debe aplicarse al palacio, ya que al antiguo hospital le corresponde aplicar la ORE (ordenanza de recuperación), tal y como consta en la ficha original recogida en la relación de ámbitos de ordenación y gestión anexa al documento de normativa urbanística.

– La delimitación de la nueva unidad de ejecución pública no se ha reflejado adecuadamente en los planos 6, 7, 8 y 11: en los planos 6 (norte y sur) Edificación fuera de ordenación y 11 Ámbitos de ordenación y gestión, se ha modificado el color con el que se representa la UEPE S1, para diferenciarla visualmente del plan director del Campillo Sur. En el plano 7 ordenanza de parcelación, se ha representado el ámbito de la UEPE S1, que no se había reflejado. En los planos 8 (norte y sur) Ordenación de la edificación. Alineaciones y rasantes, se han reflejado como edificables, tanto el claustro del palacio de Escoriaza Esquibel, como la totalidad del jardín situado entre éste y el frontón, como establecen las determinaciones de la unidad de ejecución.

– Se han corregido las fichas urbanísticas de Fray Zacarías Martínez 5 y 7, modificando las notas adicionales recogidas al pie.

– Se han modificado las fichas urbanísticas de Santo Domingo 9 y Cuchillería 45, afectadas por la decimosegunda modificación del PERI, así como las de Nueva Dentro 21 y 23, afectadas por la decimoprimera modificación, incluyendo una nota adicional al pie, haciendo referencia al correspondiente decreto de desafectación.

– Se ha incluido en la relación de anexos a la memoria, el Decreto 387/2013, de 16 de julio, del Departamento de Educación, Política Lingüística y Cultura, por el que se acuerda la desafectación parcial de los inmuebles números 21 y 23 de la calle Nueva Dentro de Vitoria-Gasteiz (Álava), bienes culturales afectados por el Decreto 312/1997, de 23 de diciembre, por el que se califica como bien cultural con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz y se fija su régimen de protección, incursos en un procedimiento de declaración de ruina.

Resultando que tales modificaciones no se consideran sustanciales, por lo que no es necesario volver a aprobar inicialmente el nuevo texto refundido del plan especial con fecha febrero de 2018 y abrir un nuevo periodo de información pública.

Considerando que el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz establece la Ficha de Ámbito correspondiente al PERI número 1 Casco Medieval.

Considerando que el Decreto del Gobierno Vasco 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, regula el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma del País Vasco y define el concepto de las actuaciones de rehabilitación.

Considerando que el artículo 10 de este Decreto 317/2002 regula los planes especiales de rehabilitación definiéndolos como una clase de los planes especiales de acuerdo con la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana, estando sujetos a lo establecido para los planes especiales en dicha Ley y en los reglamentos que la desarrollan o a la normativa que les sustituya, así como a lo indicado específicamente en este decreto.

Considerando que el artículo 12 del mismo decreto al regular el procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los planes especiales de rehabilitación dispone que éstos serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Cultura y del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva.

Considerando que el ámbito y contenido de los planes especiales se establece en los artículos 69 y siguientes de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Considerando que los artículos 95, 96 y 97 de la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regulan la tramitación y aprobación de planes parciales y especiales.

Considerando que la sección sexta del capítulo IV de la misma Ley 2/2006 regula la modificación y revisión del planeamiento y concretamente el artículo 104 dispone que la modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Considerando que el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, atribuye al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con el planeamiento propuesto, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Urbanismo, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, eleva al Pleno de la corporación el siguiente:

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente el texto refundido del plan especial de rehabilitación integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz y su decimosegunda modificación para delimitar y definir una unidad de ejecución pública de equipamiento y descatalogar dos edificios, elaborado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística con fecha febrero de 2018.
2. Publicar el presente acuerdo en el BOTA y en uno de los diarios de mayor difusión, en los términos previstos en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
3. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación.

En Vitoria-Gasteiz, a 24 de mayo de 2018

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE

Texto refundido del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz
Normativa urbanística

Índice

Título I. Normativa de carácter general

Capítulo 1. Disposiciones generales

Artículo 1. Disposiciones generales

Artículo 2. Ámbito

Artículo 3. Vigencia

Artículo 4. Revisión

Artículo 5. Efectos

Artículo 6. Documentación

Artículo 7. Interpretación y aplicación supletoria del plan

Capítulo 2. Normativa de desarrollo del plan

Artículo 8. Gestión

Artículo 9. Regulación de los estudios de detalle

Artículo 10. Plan Director General Santa María

Artículo 11. Plan Director Campillo Sur

Artículo 12. Ejecución

Capítulo 3. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 13. Calificación pormenorizada

Artículo 14. División en zonas

Título II. Régimen de la edificación y de los espacios libres

Capítulo 1. Normativa reguladora de las acciones en la edificación

Sección 1ª. Definiciones

Artículo 15. De los tipos de intervención constructiva

Artículo 16. De los niveles de intervención constructiva

Artículo 17. De índole urbanística

Artículo 18. De elementos de la edificación

Sección 2ª. Estrategias rehabilitadoras en el Casco Medieval

Artículo 19. Estrategias en el soporte edificado

Artículo 20. Catálogo de la edificación y estrategias

Sección 3ª. Ordenanza de regulación urbanística

Artículo 21. Adecuación urbanística

Artículo 22. Obras en edificación fuera de ordenación

Artículo 23. Ordenanza OR-1 Casco Medieval

1) OR – 1A (Manzanas de borde y asimiladas) A, B, D, E, F, Q, 14, 16 y 17

2) OR – 1B Grado 1 (Ensanche 1202) (Manzanas internas) G, H, I, J, K, LL, M, N, O y P

3) R – 1B Grado 2 (Ensanche 1256) (Manzanas internas) 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13

4) R – 1C Manzanas de transición (Segmentos entre murallas y calles Cuchillería y Correría) R, S, 1, 2 y 3

5) OR – 1D Manzanas fundacionales del Campillo II, III, VI

6) OR – 1E Manzanas especiales C, L, R, S, T, W, Y, Z, I, IV, V, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 12 y 15

Sección 4ª. Ordenanza de parcelación

Artículo 24. Vinculaciones de las determinaciones del plan especial

Artículo 25. Condiciones de parcelación

1. En elementos protección especial, media y básica OP-1

2. En elementos protección básica – edificios históricos OP-2

3. En elementos protección básica adaptados al planeamiento OP-3

4. En elementos sin valor ambiental y elementos discordantes OP-4

5. Ámbitos de ordenación y gestión OP-5

Sección 5ª. Ordenanza de edificación – Formas de intervención constructiva

Artículo 26. Formas de intervención constructiva

1. Ordenanzas de la edificación
2. Protección arqueológica

Subsección 1ª. Ordenanza de conservación (OCE-OE1)

Artículo 27. Ámbito de aplicación OCE-OE1

Artículo 28. Nivel de intervención constructiva en OCE-OE1

Artículo 29. Parámetros de composición exterior e interior. Elementos singulares a conservar

Artículo 30. Intervenciones constructivas complementarias

Artículo 31. Parámetros tecnológicos

Subsección 2ª. Ordenanza de recuperación (ORE-OE2)

Artículo 32. Ámbito de aplicación ORE-OE2

Artículo 33. Nivel de intervención constructiva en la ORE-OE2

Artículo 34. Tipos de intervención constructiva. Elementos singulares a conservar

Artículo 35. Intervenciones constructivas. Complementarias

Artículo 36. Parámetros de composición exterior

1. Fachada principal
2. Fachada a espacio interior
3. Fachadas laterales a espacio libre privado
4. Fachadas a cantón
5. Cubierta
6. Elementos constructivos y materiales

Artículo 37. Parámetros de composición interior

1. Estructura
2. Elementos comunes
3. Distribución en planta
4. Condiciones de la vivienda
5. Parámetros dimensionales

Artículo 38. Parámetros de instalaciones y servicios

Subsección 3ª. Ordenanza de nueva edificación (ONE-OE3)

Artículo 39. Ámbito de aplicación ONE-OE3

Artículo 40. Nivel de intervención constructiva en la ONE-OE3

Artículo 41. Tipos de intervención constructiva

Artículo 42. Parámetros de composición exterior – interior

1. Sótano
2. Semisótano
3. Entreplantas
4. Espacio bajo-cubierta
5. Fachada principal
6. Fachada a espacio interior
7. Fachadas laterales a espacio libre privado
8. Fachadas a cantón
9. Cubierta

Artículo 43. Elementos constructivos

1. Macizos
2. Zócalos
3. Impostas y recercados
4. Ventanas
5. Balcones
6. Miradores
7. Galerías
8. Cobertura
9. Lucernarios
10. Cornisa
11. Alero

12. Canalón y bajantes

13. Chimeneas

Artículo 44. Parámetros de composición interior

1. Estructurales

2. Distribución de elementos comunes

3. Distribución en planta

4. Condiciones de la vivienda

5. Distribución y superficie mínima de viviendas

6. Normas higiénicas

7. Iluminación

8. Ventilación

9. Segundas luces

10. Oscurecimiento

Artículo 45. Parámetros de instalaciones y servicios

Sección 6ª. Ordenanza de los elementos añadidos a las edificaciones

Artículo 46. Toldos

Artículo 47. Marquesinas

Artículo 48. Rótulos y placas

Artículo 49. Cierre de espacios libres, anejos a la edificación

Artículo 50. Cierre de seguridad en lonjas

Capítulo 2. Normativa reguladora de las acciones en los espacios libres

Sección 1ª. Catálogo de los espacios libres

Artículo 51. Catálogo de los espacios libres

Artículo 52. Determinaciones de la ordenación en los espacios libres

Sección 2ª. Normativa de intervención urbanizadora

Artículo 53. Formas de intervención constructiva

Artículo 54. Conservación

Artículo 55. Reforma

Artículo 56. Reposición – nueva implantación

Sección 3ª. Ordenanzas de urbanización. Criterios de diseño

Artículo 57. Plazas y espacios públicos de carácter estancial

Artículo 58. Calles

Artículo 59. Cantones

Artículo 60. Espacios Libres públicos de uso restringidos: Caños

Artículo 61. Espacios libres privados

Artículo 62. Cerramiento de los espacios libres

Sección 4ª De las condiciones de los materiales, mobiliario urbano y redes de servicios

Artículo 63. Condiciones de los materiales en los espacios públicos

Artículo 64. Condiciones del mobiliario urbano

Artículo 65. Condiciones de las redes de servicio

Artículo 66. Condiciones del alumbrado

Título III. Régimen de usos

Capítulo 1. Normativa reguladora de los usos

Artículo 67. Uso global

Artículo 68. Usos característicos

Artículo 69. Usos pormenorizados

1. Usos compatibles en parcelas con uso característico distinto al residencial

2. Usos autorizados en parcelas de uso característico residencial

3. Usos compatibles en parcelas de uso característico residencial

3.1. Uso productivo

3.2. Uso terciario

- 3.3. Uso hostelero. Uso de establecimientos públicos y de hostelería
- 3.4. Uso hotelero
- 3.5. Uso de equipamiento comunitario público y privado
- 3.6. Uso de guardería de vehículos

Título IV. Gestión

Capítulo 1. Normativa de gestión

Sección 1ª. Definiciones

- Artículo 70. Unidad básica de actuación
- Artículo 71. Unidad compuesta de actuación
- Artículo 72. Unidad de actuación de gestión pública residencial
- Artículo 73. Unidad de actuación de gestión pública de equipamientos
- Artículo 74. Unidad de actuación de gestión pública de espacios libres
- Artículo 75. Plan Director Campillo Sur
- Artículo 76. Ámbito de las unidades de ejecución. Programa de actuación
- Artículo 77. Acciones de rehabilitación

Sección 2ª. Formas de gestión

- Artículo 78. Gestión de las unidades básicas de actuación
- Artículo 79. Conformidad
- Artículo 80. Unidades compuestas de actuación
- Artículo 81. Sistema de actuación
- Artículo 82. Proyecto de rehabilitación
- Artículo 83. Unidades de gestión pública
- Artículo 84. Condiciones de las acciones de rehabilitación
- Artículo 85. Derechos de los beneficiarios de la rehabilitación
- Artículo 86. Facultades del Ayuntamiento
- Artículo 87. Intervención directa
- Artículo 88. Gestión pública del Ayuntamiento
- Artículo 89. Presentación de proyectos de rehabilitación

Capítulo 2. Incentivos de revitalización

- Artículo 90. Ayudas especiales
- Artículo 91. Catálogo de interés de la actividad
 - 1. Categoría 1ª. Con ayudas especiales
 - 2. Categoría 2ª Con ayudas especiales, en orden decreciente
 - 3. Categoría 3ª Inadecuada - Prohibida
- Artículo 92. Zonas de intervención prioritaria
- Artículo 93. Ayudas a locales productivos
- Artículo 94. Asistencia del Ayuntamiento
- Artículo 95. Mejora de la edificación
- Artículo 96. Exenciones fiscales y tributarias

Título I. Normativa de carácter general

Capítulo 1. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto. El objeto de la presente revisión del plan especial es la ordenación de las diferentes acciones urbanísticas, de edificación y urbanización y el establecimiento de los mecanismos de gestión necesarios para la consecución de la rehabilitación protegida del área delimitada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, encaminada a la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como a la puesta en valor y más adecuada utilización de su patrimonio edificado y urbanizado, y de manera que se consiga el mantenimiento de su población, 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.

Asimismo, es objeto de la presente revisión el cumplimiento de la Disposición Adicional Tercera del Decreto 281/2003, de 18 de noviembre, de cuarta modificación del Decreto por el que se califica el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz como bien cultural, con la categoría de conjunto monumental, y se

aprueba su régimen de protección, en sintonía con el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado; constituyéndose en el conjunto de determinaciones a aplicar en la ordenanza OR-1 Casco Medieval del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Artículo 2. **Ámbito.** El ámbito de aplicación del plan especial es el área contenida en el perímetro definido de la forma siguiente y que se refleja en planos de ordenación.

Al oeste, líneas de fachadas oeste, de la calle Diputación (números impares), enlazando en línea, a través de la plaza de la Provincia, con la línea de fachadas oeste (números impares) de la calle Siervas de Jesús y línea de fachadas oeste (números impares), del Portal de Arriaga.

Al norte, líneas de fachadas norte (números pares) de la calle del Cubo.

al este, línea de fachadas este (números pares) de la calle Bueno Monreal, y línea de fachadas este (números pares) de la calle Nueva Fuera, enlazadas ambas por una línea quebrada que incluye el primitivo edificio del hospicio y su capilla, excluida la zona oeste del ala Cano de residencia San Prudencio.

Al sur, línea de fachadas sur (números pares) de la calle de San Francisco, fachada oeste de la Subdelegación del Gobierno de calle Olaguibel, fachada norte del edificio del Banco de España, línea de fachadas este de la calle del Lehendakari Aguirre y línea de fachada sur (números pares) de la calle Postas hasta esquina con la plaza del General Loma y de este punto a empalmar con el inicio de la delimitación en la calle de la Diputación.

Artículo 3. **Vigencia.** El presente plan especial entrará en vigor tras la publicación de su Normativa urbanística y Catálogos en el BOTHA, después de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

Artículo 4. **Revisión.** Serán causas de revisión del plan las siguientes:

Primero. En lo relativo a la población, el hecho de que en el primer periodo de 4 años de vigencia del Plan se produzca una reducción del 10 por ciento de la población del Casco Medieval (fecha de aprobación) o un incremento del 60 por ciento sobre ésta, y que en el segundo cuatrienio el incremento de la población no llegue al 30 por ciento.

Segundo. En lo relativo al proceso de rehabilitación de viviendas, que, en el primer cuatrienio de vigencia del Plan, el número de viviendas rehabilitadas no alcance el 60 por ciento de las unidades previstas en acciones públicas o el 40 por ciento en acciones privadas. Que en el segundo cuatrienio, el número de viviendas rehabilitadas no alcance el 80 por ciento en acciones públicas y el 70 por ciento en las privadas.

Tercero. Cuando las condiciones de financiación establecidas en el Decreto de R.P.U.E. (rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado) del Gobierno Vasco y en los convenios y acuerdos de los diferentes entes públicos que intervienen, resulten modificados de tal forma, que invaliden las previsiones del plan en este sentido.

Cuarto. Cuando por aparición de nuevas circunstancias sea necesaria la modificación de los criterios y planeamientos básicos establecidos en el plan.

Artículo 5. **Efectos.** Los efectos de la aprobación del plan serán los previstos en el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, la Orden de 30 de diciembre de 2002 y su modificación por Orden de 15 de diciembre de 2004, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, ambas del Gobierno Vasco, la legislación urbanística y sus correspondientes reglamentos, así como la Ley 7/1990 de 3 de julio, sobre patrimonio cultural vasco, y Decreto 306/98, de 10 de noviembre, estado ruinoso de bienes culturales y el Decreto 281/2003, de 18 de noviembre, de cuarta modificación del Decreto por el que se califica el Centro Histórico de Vitoria-Gasteiz como bien cultural, con la categoría de conjunto monumental y se aprueba su régimen de protección.

Artículo 6. **Documentación.** El plan de conformidad con el artículo 16 del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, se compone de la siguiente documentación:

Memoria descriptiva y justificativa

Normativa urbanística y ordenanzas

Planos de análisis

Planos de ordenación

Estudio económico-financiero y programa de actuación

Catálogo de la edificación

Catálogo de los espacios libres
Ámbitos de ordenación y gestión
Programa de actuación
Fichas de las unidades de ejecución
Sistema de información geográfica. Fichas urbanísticas
Complementos y anexos a la memoria

Artículo 7. Interpretación y aplicación supletoria del plan. Tendrá carácter prioritario para la interpretación de lo establecido en los documentos del plan, la normativa urbanística y ordenanzas y fichas, y el catálogo escrito sobre los planos y éstos sobre la memoria. El Estudio económico y el programa de actuación tendrá carácter prioritario en sus respectivas materias.
Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes ordenanzas les serán de aplicación las normas urbanísticas del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Capítulo 2. Normativa de desarrollo del plan

Artículo 8. Gestión. El plan se gestionará con carácter general a partir de las unidades de actuación, definidas en la normativa de gestión de la presente revisión.

Artículo 9. Regulación de los estudios de detalle. Los estudios de detalle, en el contexto del presente Plan consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden a la legislación urbanística y a los artículos 65 y 66 del reglamento de Planeamiento.

Igualmente contemplarán cuantas condiciones se impongan en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, artículo 2.02.06 y artículo 2.02.07 y en el presente plan especial.

En el presente plan especial el documento de proyecto unitario básico dispondrá del carácter de estudio de detalle.

La obligatoriedad de los mismos queda señalada en el plano de ordenación (11) Ámbitos de ordenación y gestión. Programa de actuación. En los casos del estudio o estudios de detalle que desarrollen el ámbito o ámbitos del denominado Plan Director Campillo Sur, requerirán de la aprobación del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Artículo 10. Plan Director Catedral Santa María. Dentro del ámbito señalado en el plano de ordenación Ámbitos de ordenación y gestión. Programa de actuación será de aplicación el proyecto Plan Director Catedral Santa María, formulado por la Fundación Catedral de Santa María, con el concurso de aquellas determinaciones de aplicación establecido por el presente plan especial para las edificaciones y espacios contenidos en las manzanas 4 y 5 incluido el tramo de cantón de Santa María situado entre ambas, además de la parcela de la calle Correría número 116.¹

Artículo 11. Plan Director Campillo Sur. De conformidad con las determinaciones de las unidades de ejecución UEPE I-1 y UEPE IV-1, UEPE V-1, UEPE II-1 y UEPE IV-2², y en orden a precisar, coordinar y ajustar actuaciones de especial trascendencia y relevancia de las propuestas de ordenación, así como una concepción estratégica de proyecto unitario, la consecución de un consenso entre instituciones y sociedad civil y un sistema de gestión que viabilice estas actuaciones, se deberá redactar y tramitar un planeamiento de desarrollo con la figura de uno o varios estudios de detalle que se denominarán Plan Director Campillo Sur, con la posibilidad de ejecutarse en distintas fases.³

El Plan Director estará formado por los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva justificativa
- Planos de información 1/500
- . Estado actual (edificación, espacios libres y redes de servicios)
- . Planos de ordenación del PERI
- . Definición gráfica: plantas y secciones con la definición volumétrica a escala 1/500, y con el alcance, contenido y documentación expresados, para los estudios de detalle, en la legislación urbanística y artículo 65 y 66 del R.P. o con las precisiones necesarias de los proyectos unitarios básicos según correspondiese en cada fase.

¹ 6ª modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH de 23/08/2010)

² 12ª modificación del plan especial

³ 3ª modificación del PERI aprobada el 27/06/2008 (BOTH de 18/07/2008 y 03/09/2008)

- Guías de diseño de cada uno de los elementos arquitectónicos.
 - . Modelización en tres dimensiones de la propuesta insertada en el Casco Medieval.
 - . Perspectivas axonométricas
 - Diseño del plan de gestión
 - . En base a un plan de etapas, un estudio económico-financiero detallado y el sistema de gestión pública que se propone para los diferentes espacios y edificios.
 - Una propuesta de estrategia de comunicación.
- El Plan Director Campillo Sur, requerirá de la aprobación del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Artículo 12. Ejecución. La ejecución de las acciones de rehabilitación previstas en el plan se llevará a cabo mediante los correspondientes proyectos de edificación y de urbanización.

Capítulo 3. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 13. Calificación pormenorizada. La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el plano de ordenación: Zonificación-calificación pormenorizada. Corresponde a los siguientes tipos de suelo:

- Red viaria
- Zonas verdes públicas
- Espacios libres de uso público
- Equipamiento comunitario
- Residencial
- Residencial terciario
- Terciario

Artículo 14. División en zonas. A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del plan especial en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de comunicaciones y transportes:
 - Red viaria (calles y cantones)
 - Aparcamiento público
- Sistema de espacios libres:
 - Zonas verdes públicas
 - Espacios libres de dominio y uso público
 - Espacios libres de dominio público y uso restringido
 - . Caños municipales: caño actual más construcciones, patios y/o huertas
 - . Recuperación de la posesión de los bienes de dominio público (artículo 70 y 71 Real Decreto 1372/86 reglamento de bienes de las Entidades Locales.
 - Espacios libres de dominio público y uso restringido
 - . Espacios libres afectos a equipamiento
 - . Espacios libres, jardines y/o huertas
 - Espacios libres de dominio público y uso restringido
 - . Paseo de ronda manzanas R, S y T.
 - Espacios libres privados con mantenimiento de franja de protección (servidumbre de paso, manzanas 1, 2 y 3).
 - Espacios libres vinculados al Plan Director Catedral (PDC)
 - Espacios libres privados
- Sistema edificado
 - Residencial
 - . Admite cambio de uso en FIC (forma de intervención constructiva) de renovación y en FIC de conservación, en elementos de protección básica.
 - Residencial.⁴
 - . Con tolerancia de equipamiento genérico, susceptible de reconversión en equipamiento genérico.
 - Residencial -terciario

⁴ 6ª modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH de 23/08/2010)

- . Admite cambio de uso en FIC conservación-revitalización
- . En unidad de ejecución Campillo en FIC de renovación
- Terciario
- Equipamiento⁵
- . Asistencial, sanitario, cultural-asociativo, educativo, deportivo, religioso, administrativo, genérico, cultural-religioso, espectáculos, universitario, alojamientos dotacionales.
- Plan Director Campillo Sur
- . Usos conforme al artículo 75 de la presente normativa urbanística.

Las distintas situaciones y características del equipamiento, así como los casos de doble calificación del uso de aparcamiento con otros usos, se señalan igualmente en el citado plano de calificación, según las siguientes notas:

S.G. Sistema general

O Existente

C Compartido con otros usos

BR⁶ Bajo rasante

Planta baja más entreplanta – manzana Z (2, 3, 4, 5, 6 y 7 plaza del Machete)

Proyección trazado túnel subterráneo aparcamiento Campillo.
(principal y evacuación)

Título II. Régimen de la edificación y de los espacios libres

Capítulo 1. Normativa reguladora de las acciones de la edificación

Sección 1ª. Definiciones

Artículo 15. De los tipos de intervención constructiva. Los tipos de intervención constructiva en el ámbito del presente plan especial atenderán a lo siguiente, con las especificidades que en el resto de artículos de la presente normativa urbanística resulten de aplicación a las distintas categorías del catálogo de la edificación:

- Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

- Anexo al Decreto 281/2003, de 18 de noviembre, de cuarta modificación del Decreto por el que se califica el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz como bien cultural, con la categoría de conjunto monumental, y se aprueba su régimen de protección.

Artículo 16. De los niveles de intervención constructiva. Las actuaciones de rehabilitación señaladas según sus objetivos, en el artículo 3.1. del Decreto 317/2002, constituirán los niveles de intervención constructiva de la edificación en el ámbito del presente plan especial, siendo los siguientes:

NIC-1 La adecuación urbanística de las unidades edificadas.

NIC-2 La adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.

NIC-3 La adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

NIC-4 La adecuación del acabado general de los elementos comunes y/o privativos de los edificios y de las viviendas a los principios de buena construcción.

NIC-5 La adecuación de las viviendas y sus accesos por personas con minusvalías.

Artículo 17. De índole urbanística. Corresponden a las establecidas en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz en su capítulo 1 Normas generales de la edificación del Título V de sus normas urbanísticas (definición de parámetros que afectan a la parcela).

Artículo 18. De elementos de la edificación. Corresponden a las establecidas en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz en su capítulo 1 Normas generales de la edificación del Título V, de sus normas urbanísticas (definición de parámetros que afectan a la edificación).

Sección 2ª. Estrategias rehabilitadoras en el Casco Medieval

⁵ 6ª modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH de 23/08/2010)

⁶ Planta baja más entreplanta - manzana X (15, 17, 19, 21 Mateo Moraza) suprimida por 3ª modificación del plan especial, aprobada el 27/06/2008 (BOTH de 18/07/2008 y de 3/09/2008)

Artículo 19. Estrategias en el soporte edificado. El conjunto de actuaciones e intervenciones que siguiendo las determinaciones de la presente normativa urbanística cumplimentan los objetivos de la rehabilitación integrada se concretan en tres vías y que a los efectos del artículo 4 y 5 del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, disponen en el ámbito del plan especial del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz de la consideración de actuaciones protegidas con financiación cualificada. Estas consisten en la conservación, revitalización y renovación.

Asimismo, cada parcela registral inserta en el ámbito del presente plan especial, dispone de tres ordenanzas reguladoras, a los efectos de establecer el contenido y alcance de su régimen urbanístico, siendo éstas:

- Ordenanza de regulación urbanística
- Ordenanza de parcelación
- Ordenanza de edificación

Artículo 20. Catálogo de la edificación y estrategias. Todas las edificaciones del área, quedan clasificadas según su valor relativo, como se recoge en el documento Catálogo de los bienes objeto de protección – catálogo de la edificación, en alguna de las siguientes categorías y que se reflejan en plano de ordenación número 2 del presente plan especial:

- Edificios de carácter monumental
- Elementos de protección especial - EPE
- Edificios de carácter estructural
- Elementos de protección media - EPM
- Edificios de carácter ambiental
- Elementos de protección básica - EPB

(Derivados de la aplicación del Decreto 281/2003 por el que se califica el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz como bien cultural, con la categoría de conjunto monumental, y se aprueba su régimen de protección).

Elementos de protección básica desafectados – EPB*

(Elementos de protección básica descatalogados por un decreto de desafección en que se regula expresamente su nuevo régimen de protección)⁷

- Edificios de carácter ambiental
- Elementos de protección básica-históricos - PB-H
- (Derivados de la aplicación de los criterios de la revisión del PERI)
- Edificios de carácter ambiental
- Elementos de protección básica adaptados - PB-AP
- (Derivados de la acción rehabilitadora de adaptación al planeamiento)
- Edificios sin valor ambiental
- Elementos sustituibles - ES
- Edificios inadecuados
- Elementos discordantes - ED
- Edificios fuera de ordenación
- Solares

Las estrategias de aplicación en las distintas categorías en el ámbito del presente plan especial, se concretan en:

- Conservación, en los elementos de protección especial, media y básica.
- Revitalización, en los elementos de protección básica (edificios históricos), de protección básica (edificios adaptados al planeamiento), elementos sustituibles y elementos discordantes.
- Renovación, en los elementos sustituibles y discordantes en aquellos casos que opten voluntariamente por la sustitución. En los casos de ruina de los elementos sustituibles y discordantes. En la nueva planta de solares. En las sustituciones de los casos de fuera de ordenación.

Sección 3ª. Ordenanza de regulación urbanística

Artículo 21. Adecuación urbanística. El conjunto de determinaciones de aplicación a las edificaciones del Casco Medieval queda expresado en el plano de ordenación Determinaciones de la ordenación en la edificación, y en los espacios libres. Alineaciones y rasantes.

⁷ 12ª modificación del plan especial

La parcela edificable queda definida en el mencionado plano de ordenación, conforme a la acción aislada o combinada de las siguientes alineaciones:

- Alineación de rehabilitación de conservación (OCE) o revitalización (ORE)
- Alineación de rehabilitación de renovación (ONE)
- Coincidencia de alineaciones de revitalización y renovación

Las superficies afectadas por la ordenación, tanto en revitalización como renovación (entendido el mantenimiento en conservación) queda igualmente reflejadas en plano de ordenación y atienden para las dos estrategias a superficies de ampliación y/o demolición; indicándose igualmente las plantas a ampliar y/o en fuera de ordenación, a demoler, en los supuestos precitados de revitalización/renovación.

Para que en una edificación se pueda proceder a 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 1 del Título IV y que quedan reflejadas en plano de ordenación y colección de fichas urbanísticas del sistema de información geográfico del presente plan especial.

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 indicado con el siguiente artículo de la presente normativa urbanística.

Artículo 22. Obras en edificaciones fuera de ordenación.

a) Obras prohibidas en edificación en situación de fuera de ordenación. Se prohíben las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de valor y que prolonguen la vida del edificio más allá de sus características y naturaleza.

b) Obras permitidas en edificación en situación de fuera de ordenación. Estas serán las permitidas según los supuestos 1 y 2, conforme al listado de situaciones señaladas en el plano 6 de ordenación del presente plan especial, y a lo indicado en el PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Artículo 23. Ordenanza OR-1 Casco Medieval. El presente artículo desarrolla los parámetros de aplicación, urbanísticos y edificatorios, para los segmentos con adecuación tipológica y morfológica a su origen y formación, como para aquellos tramos con alteración tipomorfológica de la trama (parcela mínima y máxima, subdivisiones, agregaciones, anchos y fondos edificables permitidos, alturas máximas permitidas, ...) y serán los siguientes sin menoscabo de las excepciones que pudieran señalarse en las fichas individualizadas, las debidas a límites parcelarios y de propiedad, así como casos singulares de transitabilidad de los caños, en las distintas regiones urbanas o áreas homogéneas que componen el ámbito del plan especial del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz y que quedan señaladas en su plano número 5 de ordenación.

Estos parámetros, urbanísticos y edificatorios, suponen el establecimiento de las condiciones de aprovechamiento urbanístico de cada parcela en las distintas regiones urbanas o áreas homogéneas, conforme a la siguiente relación de ordenanzas de regulación urbanística:

1) OR – 1A (manzanas de borde y asimiladas) A, B, D, E, F, Q, 14, 16 y 17

- Con adecuación a su origen y formación

Lo existente en intervenciones constructivas de conservación y revitalización, más casos de agregación permitidos, con las excepciones que pudieran señalarse en las fichas y por la AMRUy V,SA. en función de las volumetrías y usos residenciales actuales.

- Segmentos con alteración de las características tipomorfológicas de la trama

A efectos de subdivisiones y consideración de solar (por intervenciones constructivas de renovación, ruina, nueva planta) en edificios ES y ED, así como para la determinación de las condiciones del aprovechamiento urbanístico, en cada parcela, para el conjunto de la OR-1A

. Parcela mínima ≥ 110 m²c. superficie edificable.

. Ancho medio y frente fachada $\geq 5,50$ m y que no supere 12,5 m

. Fondo edificable vinculante, el definido por las alineaciones del viario perimetral de las manzanas de borde, excepto en segmentos con alteración de las características tipomorfológicas de la trama, que tendrán sus alineaciones definidas en las fichas y planos de ordenación.

. Altura: B+4 plantas, con las excepciones que pudieran señalarse en las fichas y por la AMRUyV,SA en función de las volumetrías y usos residenciales actuales.

2) OR – 1B. Grado 1 (Ensanche 1202) (Manzanas Internas) G, H, I, J, K, LL, M, N, O y P

- Con adecuación a su origen y formación

Lo existente en intervenciones constructivas de conservación y revitalización, más casos de agregación permitidos. En fondos los existentes como mínimos y los resultantes de alineaciones de

rehabilitación como máximo, con las excepciones que pudieran señalarse en las fichas y por la AMRUyV, SA. en función de las volumetrías y usos residenciales actuales.

- Segmentos con alteración de las características tipomorfológicas de la trama

A efectos de subdivisiones y consideración de solar (por intervenciones constructivas de renovación, ruina, nueva planta) en edificios ES y ED, así como para la determinación de las condiciones del aprovechamiento urbanístico, en cada parcela, para el conjunto de la OR – 1B Grado 1.

- Parcela mínima ≥ 55 m²c. superficie edificable excepto en casos de manzanas (J, K, O, P)

- Ancho medio y frente fachada $\geq 5,50$ ml y un límite de 9,50 ml

- Fondo edificable mínimo admisible 10 ml excepto casos J, K, O, P y segmentos con alteración.

- Fondo edificable máximo 15 ml.

- Altura máxima B+3 plantas, con las excepciones que pudieran señalarse en las fichas y por la AMRUyV,SA. en función de las volumetrías y usos residenciales actuales.

3) OR – 1B. Grado 2 (Ensanche 1256) (Manzanas Internas) 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13

- Con adecuación a su origen y formación

Lo existente en intervenciones de conservación y revitalización, más casos de agregación permitidas.

En fondos los existentes como mínimos y los resultantes de alineaciones de rehabilitación como máximos, con las excepciones que pudieran señalarse en las fichas y por la AMRUyV,SA. en función de las volumetrías y usos residenciales actuales.

- Segmentos con alteración de las características tipomorfológicas de la trama

A efectos de subdivisiones y consideración de solar (por intervenciones constructivas de renovación, u opción alternativa a la misma, ruina, ...) en edificios ES y ED, así como para la determinación de las condiciones del aprovechamiento urbanístico en cada parcela, para el conjunto de la OR – 1B Grado 2.

- Parcela mínima $\geq 82,5$ m² de superficie edificable

- Ancho medio y frente fachada $\geq 5,50$ ml y un límite de 9,50 ml

- Fondo edificable mínimo admisible 15 ml

- Fondo edificable máximo admisible 20 ml

- Altura máxima B+3 plantas, con las excepciones que pudieran señalarse en las fichas y por la AMRUyV,SA. en función de las volumetrías y usos residenciales actuales.

4) OR – 1C manzanas de transición (segmentos entre murallas y calles Cuchillería y Correría) R, S, 1, 2 y 3

- Con adecuación a su origen y formación

En los casos de intervenciones constructivas de conservación y revitalización.

- Parcela mínima: la existente

- Parcela máxima, los casos permitidos por agregación.

- Fondo mínimo edificable: el existente

- Fondo máximo edificable:

FIC Conservación el existente

FIC de revitalización (edificación principal) el existente, con un máximo de 22 ml. excepto en cantones que admitirán lo construido

Con las excepciones que pudieran señalarse en las fichas y por la AMRUyV,SA en función de las volumetrías y usos residenciales actuales.

- Segmentos con alteración de las características tipomorfológicas de la trama

A efectos de subdivisiones y consideración de solar (por intervenciones constructivas de renovación, ruina, nueva planta) en edificios ES y ED, así como para la determinación de las condiciones de aprovechamiento urbanístico en cada parcela, para el conjunto de la OR – 1C.

- Parcela mínima ≥ 110 m²c en superficie edificable.

- Ancho medio y frente fachada $\geq 5,50$ ml con un límite de 9,50 ml

- Fondo mínimo edificable: 15 ml excepto en los segmentos con alteración

- Fondo máximo edificable: 20 ml excepto en los segmentos con alteración

- Alturas máximas: B+3 plantas, con las excepciones que pudieran señalarse en las fichas y por la AMRUyV,SA. en función de las volumetrías y usos residenciales actuales.

5) OR – 1D Manzanas fundacionales del Campillo (II, III, VI)

- La existente en los casos de intervenciones constructivas de conservación y revitalización.

- Parcela mínima: la existente

- Parcela máxima, los casos permitidos por agregación.

- Fondo mínimo edificable: el existente

-Fondo máximo edificable:

. en manzana II: 20 ml

. en manzana III: 22 ml

- . en manzana VI los existentes, acorde con lo indicado en plano número 8 Norte.
 - Manzanas III y VI, a efectos de subdivisiones y consideración de solar (por intervenciones constructivas de renovación, ruina, nueva planta) en edificios ES y ED, así como para la determinación de las condiciones del aprovechamiento urbanístico, en cada parcela, para el conjunto de la OR – 1D
 - Parcela mínima ≥ 55 m²c en superficie edificable.
 - Ancho medio y frente fachada $\geq 5,50$ ml con un límite de 9,50 ml
 - Fondo mínimo edificable: 10 ml
 - Fondo máximo edificable: 15 ml, en cierre a cantón (Manzana III)
 - Alturas máximas: B+3 plantas, con las excepciones que pudieran señalarse en las fichas y por la AMRUyV,SA en función de las volumetrías y usos residenciales actuales.
- 6) OR – 1E Manzanas especiales C, L, R, S, T, W, Y, Z, I, IV, V, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 12 y 15
- La parcela mínima, máxima y demás parámetros urbanísticos y edificatorios, quedarán definidas a partir de las parcelas y edificaciones existentes conforme a planos de ordenación, según ámbitos de ordenación y gestión y catalogación.
 - En los casos del Plan Director Catedral y Plan Director Campillo Sur se estará en todo momento, a lo que determinen los artículos 10, 11 y 75 de la presente normativa urbanística y sus instrumentos de desarrollo.
 - En los casos de grandes equipamientos y edificios singulares, se mantendrá la misma⁸.

Sección 4ª. Ordenanza de parcelación

Artículo 24. Vinculaciones de las determinaciones del plan especial. La delimitación de los terrenos de libre dominio público, la de equipamiento público y como consecuencia de ello las alineaciones exteriores de las parcelas privativas, indicada en el plan especial son vinculantes.

No obstante, las parcelas privadas edificables pueden agregarse o subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en la presente ordenanza.

Artículo 25. Condiciones de parcelación. Las condiciones de parcelación de la edificación derivan de las categorías del catálogo, cuya aplicación aparece en plano 7 de ordenación.

1) En elementos de protección especial, media y básica OP-1. No se admiten ni agregaciones ni subdivisiones, siendo obligatorio el mantenimiento de las parcelas existentes; excepcionalmente en edificios de plaza de España y Arquillos (manzanas W, X y Y) se admiten agregaciones y subdivisiones, sujeto en cualquier caso a su autorización en fachada de locales comerciales y/o plantas superiores.

En los elementos de protección básica se tolera únicamente en planta baja para la actividad comercial, en los casos determinados en el catálogo de actividades protegidas y la correspondiente ZIP (zona de intervención prioritaria), la unión con otros edificios, de hasta 6 lotes, con un frente máximo de 24 metros, exceptuados los elementos de protección especial y media.

2) En elementos de protección básica - edificios históricos OP-2. Se admiten agregaciones en un máximo de 2 lotes con un máximo de 12,50 m de ancho medio y frente de fachada. Se tolera en planta baja para actividad comercial en los casos determinados en el catálogo de actividades protegidas y la correspondiente ZIP (zonas de intervención prioritaria) la unión con otros edificios, de hasta 6 lotes, con un frente máximo de 24 m. exceptuados los elementos de protección especial y media.

No se admiten subdivisiones.

3) En elementos de protección básica - adaptados al planeamiento OP-3. Se admiten agregaciones en un máximo de 2 lotes con un máximo de 11,00 m de ancho medio y frente de fachada.

Se tolera en planta baja, para la actividad comercial, en los casos determinados en el catálogo de actividades protegidas y la correspondiente ZIP (zona de intervención prioritaria), la unión con otros edificios, de hasta 6 lotes, con un frente máximo de 24 m. exceptuados los elementos de protección especial y media.

No se admiten subdivisiones.

4) En elementos sin valor ambiental y elementos discordantes OP-4. No se admiten agregaciones. Únicamente, en aquellos casos de edificios (ES) en contigüidad, se permiten agregaciones de un máximo de dos lotes y un máximo de 11 metros de fachada.

Se tolera en planta baja, para la actividad comercial, en los casos determinados en el catálogo de actividades protegidas y la correspondiente ZIP (zona de intervención prioritaria), la unión con otros

⁸ 6ª modificación del plan especial aprobada el 30/07/2010 (BOTH de 23/08/2010)

edificios, de hasta 6 lotes, con un frente máximo de 24 m., exceptuados los elementos de protección especial y media.

Se admiten subdivisiones en un mínimo de 5,50 m de ancho medio y frente de fachada y un máximo de 12,50 m en manzanas de borde y 9,50 m en el resto. Las parcelas resultantes tendrán una superficie edificable superior a 55 m²c en OR-1-B-G-1 y superior a 82,50 m²c en OR-1-B-G-2.

5) Ámbitos de ordenación y gestión OP-5. La parcelación queda definida conforme a las ordenaciones propuestas en las diversas unidades de ejecución que se desarrollan en el Título IV de la normativa urbanística y asimismo contemplarán los criterios del presente artículo, siendo los casos de aplicación los que siguen:

- En los casos de alteración tipomorfológica de la trama, cuando se proceda a la sustitución de la edificación en actuación de unidad de ejecución residencial.
- En casos de UE de equipamientos.
- En casos de fuera de ordenación para obtención de espacios libres.
- En casos de reurbanización de espacios libres.
- En Plan Director Campillo Sur⁹.
- Solares

Con carácter general no se admitirán agregaciones entre lotes, correspondientes a distintas categorías de catálogo. No obstante, en casos de parcelas aisladas mínimas, se admiten excepcionalmente y con la única finalidad de poder resolver y recepcionar servicios comunes del uso residencial tendente a mejora de la accesibilidad, así como el cumplimiento de programas mínimos: agregaciones entre (PB-H) y (PB-AP) así como con (ES) con un límite de dos parcelas y un ancho medio y frente de parcela de 11 m.

Igualmente, y como caso excepcional, se admitirá con la única finalidad de evitar edificios perdidos entre lotes vecinos, la unión de aquellos aislados (descolgados) a alguno de sus colindantes, debiendo significar tal circunstancia en el resultado tipomorfológico de la edificación, ya sea rehabilitada o de nueva planta, no superando un ancho de fachada de 18 metros.

En los casos tolerados de unión de 6 lotes, en planta baja para la actividad comercial, se observarán las siguientes condiciones:

- Acusar estructuralmente la división parcelaria existente.
- Mantener los muros de carga, si existen, en un mínimo de 3 metros de longitud en sus tramos de inicio y final, junto fachada principal y posterior, respectivamente.
- En el resto de muro de carga, se admitirán pasos de 1,50 m. mínimo de anchura, manteniéndose en cualquier caso un 50 por ciento del muro original.

Sección 5ª. Ordenanza de edificación - Formas de intervención constructiva

Artículo 26. Formas de intervención constructiva

1. Ordenanzas de edificación

La aplicación de las distintas estrategias en el sistema edificado deriva en tres formas de intervención constructiva, recogidas en el artículo 19 Conservación, revitalización y renovación y disponen de su equivalente en tres ordenanzas que abarcan a todas las edificaciones y parcelas del ámbito del plan especial.

- Ordenanza de conservación OCE-OE1
- Ordenanza de recuperación ORE-OE2
- Ordenanza de nueva edificación ONE-OE3

2. Protección arqueológica

En cuanto al tratamiento de la zona arqueológica del Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz, inscrito en el Inventario del Patrimonio Cultural Vasco (Orden de 2 de diciembre de 1996 publicada en el BOPV número 9 de 15 de enero de 1997) y en lo referente a su protección, se atenderá a las actuaciones concretas, previas a la consecución de licencia, que se señalan en planos 14 y 15 de ordenación Potencialidad arqueológica del subsuelo de un solar y Potencialidad arqueológica de los alzados de los inmuebles, planos elaborados conforme al Estudio histórico-arqueológico del Casco Antiguo de Vitoria-Gasteiz, elaborado por el Grupo de Investigación en Arqueología de la Arquitectura. UPV-EHU. diciembre 2005.

Estas actuaciones, se articulan en 3 tipos de intervención arqueológica recomendada, y quedan referidos a los planos de potencial arqueológico, conforme a los siguientes cuadros:

Cuadro 1. Según el tipo de interés del edificio, tipo de lectura de alzados a realizar.

Cuadro 2. Según el tipo de interés del subsuelo. Tipo de excavación a realizar.

⁹ 6ª modificación del plan especial aprobada el 30/07/2010 (BOTH de 23/08/2010)

Cuadro 3. Según combinación de tipos de interés del edificio y el subsuelo. Tipo de síntesis a presentar.

En cada parcela, con el proyecto de obra será preceptiva la presentación en el Servicio de Arqueología de la Diputación Foral de Alava de los tipos de intervención arqueológica recomendada que resulten de aplicación según los indicados en los precitados planos de ordenación 14 y 15, para la recogida de datos de la misma.

En lo referente al nivel de protección de las murallas, el mismo queda, implícitamente, recogido en el del solar y/o fachada de cada edificación de parcela.

Subsección 1ª. Ordenanza de conservación OCE-OE1

Artículo 27. Ámbito de aplicación OCE-OE1. La ordenanza OCE-OE1 resulta de aplicación obligatoria a los siguientes edificios del catálogo:

- Elementos de protección especial
- Elementos de protección media
- Elementos de protección básica

La adecuación urbanística, así como las condiciones de parcelación, queda determinada por las secciones 3ª y 4ª del Título II de la presente normativa urbanística.

Las condiciones de la edificación en la ordenanza OCE-OE1 es la que se determina en el siguiente cuadro, indicándose los niveles y tipos de intervención, así como la observancia de los supuestos de ruina, y la adscripción a la financiación cualificada.

CATALOGO DE EDIFICACION	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS ANEXO I Dº 317/2002	NIVEL DE INTERVENCION CONSTRUCTIVA N.I.C. ARTICULO3 Dº317/2002	Dº 317/2002 Dº 281/2003 TIPOS DE INTERVENCION CONSTRUCTIVA T.I.C.	SUPUESTOS DE RUINA	ARTICULO 4, 5 y 6 (Orden 30/12/2002) ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACION (FINANCIACION CUALIFICADA) EDIFICACION	
					MANTENIMIENTO	SUSTITUCION
E. C.M. ELEMENTOS P. ESPECIAL	c (1)	2, 3, 4, 5*	R. CIENTIFICA Aº 13 – Dº 281	PROHIBIDA	OBLIGATORIO. CON CARÁCTER REHABILITADOR SIN PERMITIR AMPLIACION (2)	NO SE ADMITE (4)
E.C.E. ELEMENTOS P. MEDIA	c (1)	2, 3, 4, 5*	R. CONSERVAD Aº 14 – Dº 281 (3)	AYTO VELARA POR SU MANTENIM (4)		
E.C.A. ELEMENTOS P. BASICA	c (1)	1, 2, 3, 4, 5*	Aº 15 – Dº 281			

(1) Intervenciones constructivas sin ampliación excepto en los casos marcados en fichas SIG y unidades de ejecución.

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

(2) Admite excepcionalmente en casos palaciales señalados en Título IV la reutilización de bajo cubierta y bajo rasante, conforme estudio histórico del edificio y proyecto de obra, según usos a implementar conforme a la compatibilidad de usos.

(3) En los patios de parcela de la manzana X Los Arquillos se aplicarán las siguientes determinaciones; siendo las mismas de aplicación en el momento de ejecutar acciones rehabilitadoras en cada subparcela de la manzana X, tanto en el conjunto como en cada vivienda o local:

- Declarar en fuera de ordenación no expresa aquellas construcciones existentes por encima de la cota de plaza del Machete (+535,70).

- En las plantas inmediatas inferiores, en cada caso, a dicha cota, y a fin de facultar las medidas de ventilación e iluminación de las covachas, como del edificio principal, habilitar un espacio libre privado no inferior al 50 por ciento de cada patio de subparcela.

(4) Los elementos de protección básica descatalogados (EPB*) podrán reconstruirse con las condiciones impuestas en el correspondiente decreto de descatalogación¹⁰.

Anexo I Decreto 317/2002 (intervenciones constructivas)

(C) Intervenciones constructivas sin ampliación, con ejecución estricta de lo construido.

Artículo 3 Decreto 317/2002 (Actuaciones de rehabilitación – Objetivos de los niveles de intervención constructiva)

¹⁰ 12ª modificación del plan especial.

N1 = NIC 1. Adecuación urbanística (en elementos de protección básica en casos extremos de intransitabilidad del caño).

N2 = NIC 2. Adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.

N3 = NIC 3. Adecuación condiciones de habitabilidad. Viviendas.

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

N5 = NIC 5. Adecuación de las viviendas y sus accesos a personas minusválidas.

Artículo 28. Nivel de intervención constructiva en OCE-OE1. En el ámbito de la OCE-OE1 será preceptivo el cumplimiento de las condiciones establecidas en los NIC 1, 2, 3 y 4, conforme a lo señalado en el cuadro del artículo 27 de la presente normativa urbanística y planos de ordenación.

Artículo 29. Parámetros de composición exterior e interior. Elementos singulares a conservar. En los edificios sujetos a OCE-OE1 los parámetros de composición exterior e interior son los que deriven de la aplicación de la Intervención constructiva de restauración científica y restauración conservadora del anexo I del Decreto 317/2002, así como los artículos 13, 14 y 15 del Decreto 281/2003, conforme a lo indicado en cuadro del artículo 27.

En otro anexo se indica el Catálogo de elementos singulares a conservar en los edificios de carácter estructural (elementos de protección media) y carácter ambiental (elementos de protección básica y elementos de protección básica – históricos); todo ello en los supuestos del artículo 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco, y del Decreto 306/1998, de 10 de noviembre sobre la Declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

Artículo 30. Intervenciones constructivas complementarias. Complementariamente a las intervenciones obligadas, señaladas en el artículo anterior, se podrá aplicar, según los casos, las siguientes del Decreto 317/2002.

- Conservación y ornato

- Consolidación

En cualquier caso estas intervenciones requerirán de la autorización del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Artículo 31. Parámetros tecnológicos. Se podrán realizar las obras necesarias para la introducción de instalaciones tecnológicas y/o higiénico-sanitarias precisas, para su mejor utilización sin que ello suponga sobrepasar las obras autorizadas.

Subsección 2ª. Ordenanza de recuperación ORE-OE2

Artículo 32. Ámbito de aplicación ORE-OE2. La Ordenanza ORE-OE2, resulta de aplicación obligatoria para los siguientes edificios del catálogo:

- Elementos de protección básica – históricos

- Elementos de protección básica – adaptados al planeamiento

La ordenanza ORE-OE2 resulta optativa para los siguientes edificios del catálogo:

- Elementos sustituibles

- Elementos discordantes

Su adecuación urbanística, así como las condiciones de parcelación, quedan determinadas por las secciones 3ª y 4ª del Título II de la presente normativa urbanística.

Igualmente resultan de aplicación, en cuanto alineaciones, superficies a ampliar o a demoler, alturas de ampliación o en fuera de ordenación, lo indicado en plano de ordenación, (Determinaciones de la ordenanza en la edificación y en los espacios libres, alineaciones y rasantes) y colección de fichas del sistema de información geográfica del presente plan especial.

Las condiciones de la edificación en la ordenanza ORE-OE2 es la que se determina en el siguiente cuadro, indicándose los niveles y tipos de intervención, así como la observancia de los supuestos de ruina y la adscripción a la financiación cualificada.

CATALOGO DE EDIFICACION	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS ANEXO I D° 317/2002	NIVEL DE INTERVENCION CONSTRUCTIVA N.I.C. ARTICULO 3 D° 317/2002	D° 317/2002 D° 281/2003 TIPOS DE INTERVENCION CONSTRUCTIVA T.I.C.	SUPUESTOS DE RUINA ¹¹	ARTÍCULO 4, 5 y 6 (Orden 30/12/2002) ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACION (FINANCIACION CUALIFICADA) EDIFICACION	
					MANTENIMIENTO	SUSTITUCION
EDIFICIOS CARÁCTER AMBIENTAL P.BASICA EDIFICIOS HISTORICOS	c - d	1 SOLO EN AÑADIDOS (4) 2, 3, 4, 5*	REFORMA A°15- D°281/2003 REEDIFICACION (MANTENIENDO FACHADA) (3)	SI (PGOU)	OBLIGATORIO, CON C.R. INTEGRADA TANTO CON O SIN AMPLIACIONES	SE ADMITE EN LOS SUPUESTOS DE RUINA (PGOU) ⁵
EDIFICIOS CARÁCTER AMBIENTAL P.BASICA EDIFICIOS ADAPTADOS AL PLANEAMIENTO	c (2)	2, 3, 4, 5*	REFORMA A° 15 - D° 281 REEDIFICACION	SI	ADMITE, SEGÚN A° 2 Decreto 317/2002, MEDIDAS FINANCIERAS PARA REHABILITACION NIC 3-4 C.R. INTEGRADA	NO ADMITE
EDIFICIOS SIN VALOR AMBIENTALES SUSTITUIBLES	c	1, 2, 3, 4, 5*	REFORMA A° 16 CONSOLIDACION Y ORNATO(1)	SI	ADMITE, CON RHB INTEGRADA SI NO AMPLIA NIC 2 NIC 3.4	ADMITE CON FINANCIACION CUALIFICADA Y CARÁCTER DE RHB INTEGRADA
EDIFICIOS INADECUADOS ELEMENTOS DISCORDANTES	c	1, 2, 3, 4, 5*	A° 16 - 17 D° 281 REFORMA SIN b y c ANEXO I DE D° 317/2002 (1)	SI	ADMITE MANTENIMIENTO SIN AMPLIACION Y SE OTORGA C. RHB AISLADA (SOLO MANTENIMIENTO Y REPARACIONES) NO APLICAR art 17.2 D° 281/03	ADMITE CON FINANCIACION CUALIFICADA Y CARÁCTER DE RHB INTEGRADA

(1) Se mantiene la edificación principal excepto en casos de intransitabilidad de caño (2 a 3 m)

(2) Excepto casos de B+1, B+2 cuyo límite será B+3

(3) Admite levante de plantas – (límite B+3/B+4) según ordenanzas de regulación urbanística y estudio del estado de conservación

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

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

Anexo I – Decreto 317/2002 (intervenciones constructivas)

c = intervención constructiva sin ampliación, con modificación profunda de lo construido

d = intervención constructiva con ampliación

b = intervenciones de demolición

Reedificación = demolición más nuevo sólido coincidente con lo derribado

Artículo 3 Decreto 317/2002 – Actuaciones de rehabilitación – Objetivos de los niveles de intervención constructiva

N1 = NIC 1. Adecuación urbanística

N2 = NIC 2. Adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.

N3 = NIC 3. Adecuación condiciones de habitabilidad. Viviendas.

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

N5 = NIC 5. Adecuación de las viviendas y sus accesos a personas minusválidas.

Artículo 33. Nivel de intervención constructiva en la ORE-OE2. En el ámbito de la ORE-OE2 el cumplimiento de los niveles de intervención constructiva será preceptivo para la edificación según la siguiente secuencia:

- Elementos de protección básica histórica, sustituibles y discordantes: 1, 2, 3, 4 y 5

- Elementos de protección básica adaptados al planeamiento: 2, 3, 4 y 5

¹¹ Corrección de errores de 11/06/12 (BOTH 22/06/12)

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

Artículo 34. Tipos de intervención constructiva. Elementos singulares a conservar. Los tipos de intervención constructiva en el ámbito de la ORE-OE2, según los edificios del catálogo serán los siguientes, indicándose que prevalecerá sobre el contenido de estos tipos las determinaciones contenidas en el presente plan especial en lo referente a parámetros de composición exterior e interior, así como normas higiénicas y parámetros tecnológicos, de instalaciones y servicios, que a continuación se detallan en los artículos siguientes:

Elementos de protección básica históricos

- Reforma y reedificación Decreto 317/2002 Anexo I (Reedificación, conforme a lo indicado en cuadro del artículo 32). En los elementos de protección básica histórica, se admite, para tramos consolidados de calle, con altura de baja más cuatro plantas, el mantenimiento de las mismas en el tipo de reedificación, y siempre que esta última planta, por encima de la fijada en la ordenanza de regulación urbanística para cada región urbana del plan especial, justificara su existencia en las condiciones exigibles por la normativa urbanística al uso residencial.

- Artículo 15 del Decreto 281/2003.

Elementos de protección básica adaptados al planeamiento

- Reforma y reedificación Decreto 317/2002 Anexo I

- Artículo 15 del Decreto 281/2003

Elementos sustituibles

- Reforma Decreto 317/2002 Anexo I

- Artículo 16 del Decreto 281/2003

Elementos discordantes

- Reforma del Decreto 317/2002 Anexo I, sin aplicación de los apartados b y c

- Artículo 16 y 17 del Decreto 281/2003, sin aplicación del apartado 2 del artículo 17.

en anexo a la normativa urbanística (Catálogo de la edificación), se indican para los edificios de carácter ambiental (elementos de protección básica histórica) los elementos singulares, a conservar, en estas edificaciones.

Artículo 35. Intervenciones constructivas complementarias. Complementariamente a las intervenciones obligadas señaladas en el artículo anterior, se podrán aplicar, según los casos, las siguientes del Decreto 317/2002.

- Conservación y ornato

- Consolidación

En los elementos discordantes, no será de aplicación el apartado 3 de la consolidación.

Artículo 36. Parámetros de composición exterior

1. Espacio bajo-cubierta. Solamente se podrá computar como superficie utilizable aquella zona bajo cubierta que tenga, al menos, una altura libre de 1,20 m y una media de 2,20 m.

2. Fachada principal. Se admitirán pequeñas modificaciones de las dimensiones de huecos, para mejorar la calidad higiénica y de iluminación, siempre que los huecos existentes estén en contra de la ordenanza reguladora de parámetros higiénicos, para adaptarse a la misma.

3. Fachada a espacio interior. Se podrán realizar obras de restauración, conforme a la composición de la fachada, o de reforma, con sometimiento a la ordenanza de nueva edificación.

En cualquier caso, se prohíbe la ejecución de huecos que permitan el acceso o la salida a los caños.

4. Fachadas laterales a espacio libre privado. Se estará a lo señalado para la fachada a vía pública. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil, en lo referente a medianerías ciegas.

5. Fachadas a cantón. Se permite las modificaciones del apartado 1. En caso de ser procedente la demolición, se estará a lo dispuesto en la ordenanza de nueva edificación.

6. Cubierta. Se mantendrá la existente excepción hecha de los casos de ampliación, demolición por exceso de altura o modificación por existencia de elementos degradantes y siempre que su concepto sea el de cubierta para teja curva, es decir, cubierta tradicional. Por consiguiente aquellos elementos de cubierta de pequeña pendiente, deben ser eliminados y, en especial, las cubiertas horizontales.

Así mismo, se prohíben los casetones u otros elementos que resalten sobre los faldones de cubierta, excepto tragaluces, chimeneas y/o buhardillas existentes, que deberán cumplimentar los parámetros técnicos, higiénico-sanitarios conforme a la ordenanza ONE.

Excepcionalmente, y para el caso en que el espacio bajo cubierta admita el uso de vivienda, por disponer del IBI, y cumplimente los correspondientes parámetros higiénico-arquitectónicos, se permitirán los elementos de ventilación e iluminación existentes.

En el caso de fuera de ordenación de viviendas en bajo-cubierta y señaladas en colección de fichas, en el momento de su eliminación y en el caso de existir terrazas, buhardillas y casetones en el uso de camarotes, éstos serán eliminados, pasando a restituir la cubierta a dos aguas, conforme ONE (ordenanza de nueva edificación).

7. Elementos constructivos y materiales. Los elementos constructivos existentes deberán, en principio, mantenerse. Se admite su sustitución por otros de mejor calidad pero cuyo acabado externo sea similar al existente, admitiéndose nuevos materiales que conjuguen con las preexistencias, avalado por proyecto técnico y con la comprobación de su idoneidad por los servicios técnicos de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A. (AMRUyV,SA.)

Artículo 37. Parámetros de composición interior

1. Estructura. Se mantendrá el sistema estructural existente permitiéndose su consolidación, incluso con cambio de material y admitiéndose ligeras variaciones por causa del uso, previa demostración de la idoneidad en estas acciones, y será contrastado por los servicios técnicos de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A. (AMRUyV,SA.)

2. Elementos comunes

1) Se procurará mantener la escalera en su situación actual, salvo que sea conveniente su modificación para un mejor uso del inmueble.

Las anchuras mínimas de los diferentes elementos serán las siguientes:

- Portal: 1,00 m

- Escalera: 0,75 m

- Descansillos: 1,00 m

- Meseta: 0,75 m

- Huella y contrahuella: Se mantienen las existentes

Si la escalera se modifica de situación, deberá ajustarse a las ordenanzas de nueva edificación.

2) Los patios actuales pueden ser suprimidos ampliando, a su costa, la superficie de la planta.

Se podrán mantener los actualmente existentes en su situación presente, consolidándolos si fuera necesario.

Se podrán abrir nuevos patios siempre que no se sitúen en crujías de fachada, ajustándose a lo indicado en el punto 5 de este artículo.

3. Distribución en planta

1) Planta baja. En el caso de mantener la situación actual de la escalera, se mantendrá también la situación del portal, permitiéndose pequeñas modificaciones a costa de las lonjas para establecimiento de elementos tecnológicos o cumplimiento de los mínimos exigidos. Entre el portal y caja de escalera y la lonja correspondiente, deberá existir una separación absoluta.

2) Planta de pisos. Para la modificación de la planta y nueva distribución, podrá mantenerse el actual concepto de distribución, solamente modificado por los necesarios cambios para la higienización de la planta y la introducción de los distintos servicios y tecnologías.

3) Planta bajo cubierta. Se admite el uso de vivienda independiente (o en dúplex con vivienda inferior), siempre que cumplimenten los parámetros higiénico-arquitectónicos establecidos.

En el resto de circunstancias, el espacio bajo cubierta será de libre distribución en trasteros y elementos comunes, según necesidades.

4. Condiciones de la vivienda

1) Vivienda interior en recuperación

Se tolera la vivienda interior, cumplimentando las condiciones de habitabilidad y resto de parámetros técnicos e higiénico-sanitarios comunes, que para cada caso determinen los Técnicos Municipales de la AMRUyV, SA. y con las siguientes condiciones:

1.1) Disponer de vistas despejadas sobre cubreras de edificaciones enfrentadas.

1.2) Superficie útil igual o superior a 30 m².

1.3) En caso de particiones, por plantas, se deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad y compatibilidad de usos, tanto de las partes segregadas por planta, como del conjunto de la edificación.

2) Vivienda en planta baja en recuperación

No se tolera el uso residencial en planta baja, sótano o semisótano¹².

3) El programa mínimo del resto de viviendas será de cocina-estar comedor, un dormitorio principal y aseo, y la superficie útil mínima será de 37 m², admitiéndose 33 m²u en edificaciones estrechas (4,5 – 6,5 m de ancho) y 30 m²u en muy estrechas (menos de 4,5 m de ancho).

4) Si el programa es de cuatro dormitorios o más, será preciso la instalación de cuarto de baño y aseo.

5) El estar, comedor o pieza equivalente, se procurará situar a fachada principal.

6) Los retretes, aseos o cuartos de baño, se procura no situarlos en fachada principal, debiendo ir en zonas interiores, ventilados a patio o por chimeneas.

7) Las particiones interiores se ajustarán, en todo lo posible, a la posición de las actualmente existentes.

5. Parámetros dimensionales

1) La altura mínima de cada pieza habitable será de 2,20 metros admitiéndose reducciones de hasta 1,90 metros siempre que no afecten a una superficie superior al 20 por ciento de la superficie de cada espacio.

2) Se podrán mantener las escaleras existentes siempre que cumplan con los mínimos que se establezcan. (Caso de modificarse se realizarán conforme a lo señalado en la ordenanza de nueva edificación).

El ancho mínimo de los tramos de escalera será de 0,75 metros, en descansillos 1 metro y en mesetas 0,75 metros.

Se mantendrá el ojo de escalera existente si se mantiene la actual. Caso de mortificarse para cumplimiento de los mínimos exigidos o por cambio de emplazamiento, se estará a lo dispuesto para las ordenanzas de nueva edificación.

La iluminación y ventilación a través de las escaleras se adecuarán a lo establecido en el Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco.

3) Se mantendrá el portal actual siempre que supere su anchura 1,00 metro su altura 2,40 metros y el hueco de acceso una anchura superior a 0,80 metros. En el caso de modificarse el emplazamiento de la escalera, se modificará el portal ajustándolo a las ordenanzas para edificios de nueva edificación.

4) Los patios de luces podrán suprimirse forjando su hueco en todas las plantas.

Caso de remodelación o nueva creación de patios, podrán mantenerse en las condiciones actuales si su superficie es igual o superior a los 7,00 metros cuadrados y las luces rectas a los 2,00 metros.

Si tienen superficies inferiores, pueden mantenerse en las actuales dimensiones, siempre que no se efectúen sobre los mismos, remodelación alguna.

Los patios estarán cubiertos por un lucernario, cuya protección horizontal acristalada, será, la misma que el patio, y con un elemento de ventilación vertical en el perímetro de los cerramientos del patio, con una superficie del 20 por ciento, como mínimo, de la superficie de aquél.

5) Los distintos locales de la vivienda tendrán, como mínimo, las siguientes superficies y características:

Estar-comedor. Superficie mínima 10 m² y se podrá inscribir un círculo de 2,60 metros de diámetro.

Cocina. Superficie mínima 6 m².

Cocina-Comedor. Superficie mínima 8 m². Los locales destinados a estar, comedor y cocina, bien sean independientes o agrupados, tendrán como mínimo, una superficie útil total de 18 m².

Dormitorio principal. Superficie mínima 10 m² (con las excepciones proporcionales citadas en el punto 4.3. del presente artículo).

Dormitorio doble. Superficie mínima 8 m².

Dormitorio sencillo. Superficie mínima 6 m².

Toda vivienda deberá tener, al menos un dormitorio principal.

Aseo. Superficie mínima 1,5 m².

Cuarto de baño. Superficie mínima 3 m² y ancho mínimo 1,40 metros.

6) Iluminación y ventilación. Segundas luces. Cumplirán las determinaciones del Anexo IV (NIC-3) del Decreto 317/2002.

¹² 2ª modificación del plan especial aprobada el 25/04/2008 (BOTH 26/05/2008)

7) Oscurecimiento. Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento del hueco de iluminación.

Se prohíben cajas de persianas exteriores y elementos de oscurecimiento en miradores, galerías, quedando prohibidos estos dos últimos elementos en espacios de latitud menor de 6 metros y en caños

Artículo 38. Parámetros de instalaciones y servicios. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en la ordenanza de nueva edificación con las siguientes particularidades:

1. No se exige ascensor.

2. El desembarco del ascensor, de existir, en planta baja no estará a cota inferior de la de la calle ni a más de 0,45 metros sobre ésta.

3. Tanto en lo referente a la protección contra incendios, como a la aplicación de las normas básicas de edificación, se estará a lo dispuesto en el Decreto del Gobierno Vasco 317/2002, con las siguientes acotaciones

- Condiciones térmicas de los edificios y condiciones acústicas de los edificios, se adecuarán en lo posible a los edificios de recuperación.

- Condiciones de protección de incendios en la edificación, buscará su máxima adaptación a los casos concretos de la edificación, sustituyéndose por extintores, cualquier otra solución, tales como columnas secas, rociadores, etc.

En cualquier caso la incorporación de aspectos concernientes a la eficiencia energética de la edificación, directiva europea sobre el ruido, así como la observancia de aquellas normativas y códigos relacionados con la edificación, quedará regulada conforme a los criterios de aplicación de la AMRUyV, SA.

4. Parámetros tecnológicos. Se podrán realizar las obras necesarias para la introducción de instalaciones tecnológicas y/o higiénico-sanitarias precisas, para su mejor utilización sin que ello suponga sobrepasar las obras autorizadas.

Subsección 3ª. Ordenanza de nueva edificación (ONE-OE3)

Artículo 39. Ámbito de aplicación. ONE-OE3. La ordenanza ONE-OE3 resulta de aplicación optativa para las siguientes edificaciones del catálogo:

- Elementos sustituibles
- Elementos discordantes

La ordenanza ONE-OE3 resulta de aplicación obligatoria para las siguientes situaciones de la edificación:

- Edificios fuera de ordenación
- Solares
- Nueva edificación integrada en unidades de ejecución

(En las edificaciones de nueva planta del Plan Director Catedral y Plan Director Campillo Sur, y en atención a la singularidad de sus actuaciones, la aplicación de la presente ordenanza resulta de referencia. En cualquier caso, los proyectos básicos de ejecución de las mismas atenderán a los requisitos y condiciones de los instrumentos de desarrollo de los citados planes directores y a las indicaciones de los servicios técnicos de la AMRUyV, SA.)

- Edificios ES/ED de obligada renovación, por situación de ruina, o insuficiencia de parámetros edificatorios.

- Edificios ES/ED por sustitución voluntaria de la construcción.

Su adecuación urbanística, así como las condiciones de parcelación, quedan determinadas por las secciones 3 y 4 del Título II de la presente normativa urbanística.

Igualmente resultan de aplicación, en cuanto alineaciones, superficies a ampliar o a demoler, alturas de ampliación o en fuera de ordenación, lo indicado en plano de ordenación, determinaciones de la ordenanza en la edificación y en los espacios libres, alineaciones y rasantes y colección de fichas del sistema de información geográfica del presente plan especial.

Las condiciones de la edificación en la ordenanza ONE-OE3 es la que se determina en el siguiente cuadro, indicándose los niveles y tipos de intervención, así como la observancia de los supuestos de ruina y la adscripción a la financiación cualificada.

CATALOGO DE EDIFICACION V.S. T.I.C.	INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS ANEXO I Dº 317/2002	NIVEL DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA N.I.C. ARTÍCULO 3 Dº 317/2002	Dº 317/2002 Dº 281/2003 TIPOS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA T.I.C.	SUPUESTOS DE RUINA	ARTÍCULO 4, 5 y 6 ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN (FINANCIACIÓN CUALIFICADA) EDIFICACION	
					MANTENIMIENTO	SUSTITUCIÓN
ES y ED CASOS FUERA DE ORDENACIÓN	a, b	1, 2, 3, 4, 5	SUSTITUCIÓN	TOLERANCIA DEL FUERA DE ORDENACIÓN PLANO 6 DE ORDENACIÓN	MANTENIMIENTO EN CUANTO ESTE PROGRAMADA (2)	- OBLIGATORIO POR FUERA DE ORDENACIÓN. TIENE CARACTER DE RHB INTEGRAL EN LA NUEVA ORDENACIÓN - OPTATIVO ES y ED (1)
ZIP CATEDRAL CAMPILLO SINGULARES	a, b	1, 2, 3, 4, 5	NUEVA PLANTA SUSTITUCIÓN			
SOLARES	a	1, 2, 3, 4, 5	NUEVA PLANTA			

(1) Sustitución, optativa en elementos sustituibles y discordantes, con financiación cualificada

(2) Sin financiación cualificada

Anexo I – Decreto 317/2002 (intervenciones constructivas)

a = Nueva planta

b = Demolición de lo existente

Sustitución = Demolición de lo existente más nueva planta

Artículo 3 Decreto 317/2002 – Actuaciones de rehabilitación – Objetivos de los niveles de intervención constructiva

N1 = NIC 1 Adecuación urbanística

N2 = NIC 2 Adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.

N3 = NIC 3 Adecuación condiciones de habitabilidad. Viviendas.

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

N5 = NIC 5 Adecuación de las viviendas y sus accesos a personas minusválidas.

Artículo 40. Nivel de intervención constructiva en la ONE-OE3. En el ámbito de la ONE-OE3 se hace obligatorio el cumplimiento de todas las actuaciones de rehabilitación del artículo 3 del Decreto 317/2002 de conformidad con el plano de ordenación Determinaciones de la ordenación y de los espacios libres y de las fichas del sistema de información geográfico del plan especial.

Artículo 41. Tipos de intervención constructiva. Los tipos de intervención constructiva resultan ser: la sustitución para los edificios ES y ED que hayan optado por la renovación y para estos mismos por situación de ruina o insuficiencias de parámetros edificatorios y la nueva planta en solares, nueva edificación singular, edificios en fuera de ordenación y edificios en unidades de ejecución con estrategias de renovación.

Artículo 42. Parámetros de composición exterior – interior

1. Sótano ó semisótano. Se autoriza, como máximo, dos plantas de sótano o semisótano.

Su altura libre, estará comprendida entre 2,20 y 3,20 metros. Esta altura se medirá bajo forjado, es decir, sin contar los retallos de vigas o instalaciones. En ningún punto habrá una altura inferior a 1,80 metros.

Siempre que sea posible, por la pendiente del solar, se autoriza a abrir luces y ventilación al espacio interior de la manzana. El hueco se situará a una altura mínima de 1,80 metros de la rasante del espacio interior quedando prohibido cualquier tipo de acceso desde este espacio.

2. Entreplantas. Quedan prohibidas.

3. Espacio bajo cubierta. Solamente se podrá computar como superficie utilizable aquella zona bajo cubierta que tenga, al menos, una altura libre de 1,40 metros y una media de 2,40 metros.

4. Fachada principal.

4.1. Los huecos de la fachada principal se situarán, según ejes verticales coincidentes.

En el caso de que se permita uno o dos ejes, se autoriza a que la primera planta tenga un eje central y las dos superiores dos ejes no centrales o bien que sean la primera y segunda planta las que dispongan de un eje y la tercera de dos. En cualquier caso, se mantendrá la simetría entre ejes.

4.2. El número de ejes de huecos, será de tal forma, que mantenga las invariantes tipológicas esenciales, consistentes en la verticalidad y proporción de huecos. En todo caso se excluirán los huecos horizontales en planta primera, admitiéndose logias en plantas de coronación.

4.3. En las vistas laterales, respecto a las propiedades parcelas contiguas, en medianería se estará a lo preceptuado por el código civil.

4.4. En planta baja se marcarán obligatoriamente las divisiones parcelarias de propiedad y/o los límites de la ordenanza de parcelación, en posibles casos de agregaciones, que se extienda al total de la fachada.

5. Fachada a espacio interior

5.1. La fachada interior se situará, en general, haciendo coincidir su directriz con la alineación dada en los documentos gráficos.

Se prohíben cuerpos volados sobre la alineación a caño.

5.2. Las plantas bajas serán siempre de paramentos ciegos con huecos.

Se prohíbe taxativamente la posibilidad de acceso al caño. En consecuencia los huecos que pudieran permitir tal acceso tendrán que protegerse con reja de cerrajería.

6. Fachadas laterales a espacio libre privado. Será de aplicación la misma ordenanza de fachada principal. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

7. Fachadas a cantón. Esta fachada se tratará siempre con una solución de huecos sobre paramentos ciegos.

Las zonas laterales, al menos en un frente de 3 metros, serán ciegas. Como mínimo, los 0,60 metros contiguos a las esquinas de fachada principal, deberán tratarse con la misma calidad que ésta. El resto podrá seguir el mismo tratamiento.

Queda prohibida la solución de remate de fachada con cornisa. El remate debe ser con alero, acusando el hastial formado por las pendientes de cubierta, no autorizándose, por tanto, la creación de un tercer faldón que vierta aguas en dirección al cantón.

Solamente se aceptan ventanas y balcones enrasados, quedando prohibidos los miradores, balcones, galerías o cualquier elemento volado.

El número de ejes por planta cumplirá el criterio de existir más vanos que huecos

En el caso de recaer la escalera a esta fachada, se podrán abrir los huecos correspondientes para iluminación y ventilación de ésta, pero computarán dentro de los máximos indicados.

En el caso de pendiente de cantón que permita la existencia de sótano con techo por encima de la rasante de calle, se permitirá la apertura de huecos de dimensiones mínimas para los usos permitidos.

El diseño de fachada de cantón tendrá una composición y materiales acorde con la principal, incluso en la vuelta al caño.

8. Cubierta. Será obligatoria la existencia de cornisa o alero en todas las fachadas principales, interiores y laterales y de alero en las fachadas a los cantones.

La altura comprendida entre la línea de cornisa y el arranque del faldón de cubierta, no superará los 0,15 metros.

El arranque de los faldones de cubierta, estará en el mismo plano horizontal, en el borde exterior de los aleros, tanto en la fachada principal, en las laterales y en la fachada a espacio interior.

La cubierta, será a dos aguas en todos los casos, excepción hecha de las edificaciones con fachadas laterales principales o a espacio libre privado, que podrán tener tres o cuatro aguas según los casos.

Las líneas de máxima pendiente de los faldones de cubierta serán, aproximadamente, normales a las alineaciones anterior y posterior y se encontrarán comprendidas entre el 25 por ciento y el 40 por ciento. Con un vuelo máximo de 0,75.

Artículo 43. Elementos constructivos

1. Macizos

- 1.1) Diseño. Serán, exteriormente, superficies coincidentes con la superficie de fachada.
- 1.2) Materiales. Se admite la piedra natural o todos aquellos de tipo pétreo, tales como raseos con pinturas pétreas, estucos, aplacados de piedra natural o mármol no pulido, morteros de cal, estucos, pinturas minerales, pinturas a la cal, ...
Se prohíben los aplacados cerámicos, vidriados o no o materiales similares, mármoles granitos, terrazos pulidos, etc., así como las pinturas brillantes o semimates (acrílicas, plásticas). También queda prohibido el ladrillo a cara vista.
- 1.3) Color. Se admiten todos los colores y tonos, sin composiciones estridentes.
2. Zócalos. De existir su línea de coronación será obligatoriamente horizontal con remate superior horizontal, en todo el frente de fachada. Tendrá un saliente máximo sobre el plano de fachada de 0,07 metros.
3. Impostas y recercados
- 3.1) Diseño. Se dispondrán libremente en el plano de fachada.
- 3.2) Materiales. Los correspondientes a macizos más la madera.
- 3.3) Colores. Los correspondientes a macizos.
4. Ventanas
- 4.1) Diseño. Las ventanas serán siempre de forma rectangular, con mayor altura que anchura, pudiendo llegar a ser cuadradas, únicamente en la última planta y tenderán a la simetría eliminando los huecos apaisados.
- 4.2) Materiales. Se admiten todos los que han sido tradicionales en el ámbito del Casco Medieval, más aquellos que las nuevas tecnologías permitan su inclusión en las tipologías edificadas del Casco.
- 4.3) Color y Textura. Los propios del material.
5. Balcones
- 5.1) Diseño. El vuelo máximo será de 0,40 metros contados a partir de la superficie de fachada. La anchura será, como máximo, la del hueco de acceso más el 75 por ciento del vuelo a cada lado. El grueso del frente del balcón no sobrepasará los 0,12 metros.
El antepecho será, de 0,90 metros de altura, como mínimo. Estará diseñado para cumplir con las debidas condiciones de seguridad (en B+3, 0,95 m; en B+4, 1,05 m).
Se prohíben las barras horizontales intermedias.
El hueco de fachada, responderá a las características de las ventanas, a partir de una altura de 0,90 metros de nivel del suelo del balcón, continuándose hacia abajo, en vertical, las mochetas del hueco de ventana inicial.
Estos no se colocarán en caño, en espacios libres y viarios solo en aquellos de una longitud mayor a 6 metros.
- 5.2) Materiales. Para el cierre del hueco, se utilizarán los indicados en el caso de ventanas. la cerrajería será de elementos de acero, quedando prohibidos los antepechos opacos.
- 5.3) Color. Los mismos que los señalados para las ventanas.
6. Miradores
- 6.1) Diseño. Vuelo máximo 0,40 metros. Este vuelo puede crecer hasta 0,60 m en el resto de pisos, e incluso, en el primero a partir de una altura de 0,90 m del nivel del suelo.
El frente, tendrá una dimensión máxima igual a la del hueco de acceso más el 75 por ciento del vuelo a cada lado.
Dispondrá de una barra horizontal a una altura comprendida entre 0,90 y 1,05 metros del nivel del suelo.
Verticalmente, se podrá despiezar en tres o cuatro cuerpos. Podrán ser practicables todos los cuerpos. Caso de dejarse fijo alguno de ellos, se garantizará la limpieza de la cara exterior sin riesgo para la persona que la realice. Se prohíbe la apertura de los huecos hacia el exterior.
La totalidad de los elementos superficiales será acristalada. La parte inferior se protegerá con elementos de seguridad de los usuarios.
La primera repisa del mirador presentará, un frente de un máximo de 0,12 metros. Los miradores enlazados verticalmente resolverán su encuentro.
En caso de miradores enlazados verticalmente, deberá existir coincidencia en la verticalidad de sus elementos y, en especial, en los delimitadores.
El mirador superior, podrá rematarse contra la cornisa o con la cubierta a tres aguas con chapa de zinc u otro material acorde a la composición de fachada.

Los miradores, carecerán de elementos de oscurecimiento, tales como persianas, fraileros, etc. El oscurecimiento del local se producirá en el ensamblaje del cierre del hueco.

6.2) Materiales, textura. y color. Como en el caso de balcones.

6.3) Situación, localización. Como en el caso de balcones.

7. Galerías

7.1) Diseño. Serán superficies acristaladas, sobre ensamblaje de elementos lineales.

Dispondrán de una barra horizontal, situada entre 0,90 y 1,05 metros del nivel superior del suelo del piso. Se despiezará, verticalmente en toda su altura.

Se podrán practicar todos los huecos, En el caso de dejarse alguno no practicable, se garantizará la limpieza exterior.

Se prohíbe que los elementos practicables, lo hagan hacia el exterior.

Las galerías en vuelo quedan prohibidas en cualquier situación, permitiéndose las que se instalen en paño de fachada únicamente en fachada de caños y en plantas de coronación de fachada a calle.

7.2) Materiales, color y textura. Como en el caso de balcones.

8. Cobertura

8.1) Diseño. Se realizará según las pendientes de los faldones.

8.2) Material. Obligatoriamente será teja curva cerámica y romana.

8.3) Color y textura. La propia del material.

9. Lucernarios

9.1) Diseño. Solamente se permitirán los tragaluces para iluminación y ventilación de escaleras y patios.

Igualmente se admiten ventanas practicables en el plano de cubierta para ventilación de camarotes.

Su superficie viene limitada por la ordenanza de los elementos a los que dé servicio.

Se podrán situar en los faldones de cubierta, en cuyo caso serán planos y paralelos a aquellos.

También se podrán situar en la cumbrera con superficies similares a cada lado de aquella.

El arranque de los tragaluces, podrá realizarse a una altura no superior a 0,30 metros por encima de los faldones de cubierta.

9.2) Materiales. La parte ciega de los alzados laterales será similar a la de fachada.

La cubierta del tragaluz, será de vidrio armado, metacrilato, makrolon o cualquier otro material transparente, no quebradizo, sobre estructura metálica de aluminio lacado o hierro pintado. Se prohíbe el vidrio moldeado con nervios de hormigón armado.

9.3) Color. El vidrio será transparente sin coloración, Para la estructura se acepta cualquier color.

9.4) Textura. La propia de los materiales.

10. Cornisa

1) Diseño. Vuelo máximo 0,75 metros y mínimo de 0,40 metros en fachada principal y entre 0,30 y 0,20 metros en las interiores.

El canto, o distancia entre el plano de arranque de la cornisa y el del faldón, será de 0,15 metros, podrá completarse con impostas, canes u otros elementos constructivos, pero dentro de un canto máximo de 0,30 m.

2) Materiales, color y textura. Igual que para las impostas.

11. Alero

1) Diseño. El vuelo máximo, en fachada principal 0,75 metros y en las interiores, 0,30 metros.

El grueso, en el paramento de fachada, será de 0,15 metros.

La altura máxima del can, será 0,25 metros, su anchura máxima 0,16 metros y la separación entre ejes 0,60 metros. Podrán colocarse, según pendiente de faldones o en horizontal.

Los canes podrán cubrirse frontalmente, y en horizontal. También podrá quedar vista la parte inferior del elemento que forme el faldón de cubierta o podrá llevar un entablado horizontal sobre los canes.

2) Materiales, color y textura. Los propios del material.

12. Canalón y bajantes

1) Diseño. El canalón se situará en el extremo exterior del faldón de cubierta, Podrá ir apoyado sobre la cornisa o colgado del alero.

Las bajantes se situarán en zona próxima a los medianiles y simétricamente dispuestas, si fuesen precisas más de una. Se admite bajante interior y canalón oculto. En caso de cobre o zinc deberán disponer de un protector de hierro de altura comprendida entre 1,80 y 1,50 metros.

- 2) Material. Cobre, zinc o chapa de acero pintada.
- 3) Color. El zinc y cobre en color natural y acero en colores adecuados al entorno urbano, no primarios.
- 4) Textura. La propia del material.

13. Chimeneas

- 1) Diseño. El arranque, al menos, será rectangular.
Sobre el basamento, podrán asomar los conductos de humos, con la sección que tengan en pisos. La boca de salida se situará, al menos, a 0,30 metros por encima de la cumbrera propia o de cualquier otro elemento ajeno, distante menos de 3,00 metros.
A partir de la boca de salida, se autorizan remates de una altura máxima de 0,45 metros.
Para locales comerciales – uso hostelero, se cumplirá con lo determinado en PGOU.
- 2) Materiales. Se autorizan los mismos que para fachada en el basamento.
Los conductos vistos, podrán ser, cerámicas o de chapa. El remate superior, de existir, será de cerrajería.
- 3) Color. El basamento, como los aceptados para las fachadas.
Los conductos cerámicas, en su color natural.
Los elementos de chapa o cerrajería, en cualquier color.
- 4) Textura. Para el basamento, se acepta la señalada para fachadas y en el resto la propia del material.

Artículo 44. Parámetros de composición interior

1. Estructurales. El fondo edificable, se subdividirá en crujías.
Los pórticos de apoyo de las crujías, podrán ser muros de carga en cualquier material, y los pórticos de hormigón armado, metálicos, así como madera y otros.
Dentro de la construcción caben vaciados internos, así como elementos dúplex y triple.

2. Distribución de elementos comunes

- 1) Escaleras. No se situarán en crujías extremas. En viviendas unifamiliares se admite a caño.
- 2) Patios:
Patios de luces. No se situarán en crujías extremas.
Patios de parcela, abiertos a fachadas o espacio interior, quedan prohibidos.
Patios ingleses. Quedan prohibidos, excepto cuando sean precisos para resolver ventilaciones al caño.

3. Distribución en planta baja

Se descompondrá, en dos tipos de espacios: uno correspondiente a lonja, y otro a servicios comunes de los pisos, subdividido, a su vez, en portal, escalera, nichos para contadores de agua, gas y electricidad y para trasteros, anejos inseparables a la vivienda, cuando proceda.
En ningún caso se acusará a la vía pública, otros elementos que el portal y la lonja.
Planta bajo cubierta. Se destinará, principalmente, a desvanes admitiéndose tendederos y nichos de propiedad común con acceso desde la zona común para instalaciones, tales como contadores de gas, maquinaria de ascensor, etc. Se admite el uso de vivienda independiente (o en dúplex con vivienda inferior), siempre que cumplimenten los parámetros higiénico-arquitectónicos establecidos.

4. Condiciones de la vivienda

- 1) Vivienda interior en recuperación
Se tolera la vivienda interior, cumplimentando las condiciones de habitabilidad y resto de parámetros técnicos e higiénico-sanitarios comunes, que para cada caso determinen los técnicos municipales de la AMRUyV, SA. y con las siguientes condiciones:
 - 1.1) Disponer de vistas despejadas sobre cumbreras de edificaciones enfrentadas.
 - 1.2) Superficie útil igual o superior a 45 m².
 - 1.3) En caso de particiones, por plantas, se deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad y compatibilidad de usos, tanto de las partes segregadas por planta, como del conjunto de la edificación.
- 2) Vivienda en planta baja en recuperación
No se tolera el uso residencial en planta baja, sótano o semisótano¹³.

¹³ 2ª modificación del plan especial aprobada el 25/04/2008 (BOTH 26/05/2008)

5. Distribución y superficie mínima de viviendas

- 1) El programa mínimo será de cocina – estar comedor, un dormitorio principal y un aseo, y la superficie útil mínima será de 40 m² útiles.
- 2) Si el programa es de cuatro dormitorios o más, será preciso, como mínimo, un baño y un aseo.
- 3) El estar, comedor o pieza equivalente se colocará preferentemente en fachada a vía pública o espacio interior.
- 4) Los retretes, aseos o baños no se colocarán en fachada a vía pública.
- 5) Se recomienda, que las particiones interiores sigan las tipologías tradicionales, siguiendo las direcciones de la retícula dada por la estructura y evitando quiebras excesivos, tabiques sesgados, etc.

6. Normas higiénicas

- 1) La altura mínima libre de suelo a techo, será de 2,50 metros. Se admite la altura de 2,20 metros en espacios pequeños y nunca con anchuras superiores a 1,25 metros. En aseos se podrá disminuir la altura hasta 2,20 metros libres.

Las alturas libres máximas y mínimas serán las que siguen:

Máxima: P. baja 3,20 m P. pisos 2,50 m

Mínima: P. baja 2,80 m P. pisos 2,50 m

Las alturas máximas y mínimas totales de cornisa serán las siguientes

Máxima: PB+3 13,00 m PB+4 16,20 m

Mínima: PB+3 11,60 m PB+4 14,50 m

- 2) Escaleras, anchura mínima de rampas y mesetas. 1,00 y de descansillos, 1,25 metros. (0,90 en edificios muy estrechos, menos de 4,5 metros).

La pisa mínima será de 0,27 metros, la tabica máxima de 0,19 metros de altura y no se autorizarán más de doce tabicas en la misma rampa.

Se prohíben escaleras compensadas, mesetas partidas, etc.

La escalera podrá iluminarse y ventilarse lateralmente y cenitalmente.

En caso de iluminación y ventilación cenital, será preciso garantizarlas por medio de un tragaluz de una superficie mínima, del 66,67 por ciento de la del hueco de escalera y una superficie de ventilación del 20 por ciento de la misma.

La altura mínima de la escalera será de 2,20 metros.

- 3) Portal. Tendrá una anchura mínima de 1,60 metros excepto para parcelas inferiores a 4,50 metros de ancho, que será de 1,20 m.

El hueco de fachada será, como mínimo, de 1,30 metros, excepto para parcelas inferiores a 4,50 metros de anchura, en las que se podrán disminuir, proporcionalmente, hasta 1,10 metros para parcelas de 3,40 metros.

En cualquier caso, el hueco del portal se ajustará a las determinaciones de huecos para balcones.

La altura libre, en cualquier punto, será, al menos, de 2,50 metros.

- 4) Patios de luces. El nivel inferior del patio, será el de la rasante de la calle o el del suelo del primer piso. Su parte superior será la del faldón de cubierta.

Su forma será cuadrangular, siguiendo la malla dada por la definición de la estructura. Se deberá poder inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro, excepción hecha de parcelas de menos de 4,40 metros de anchura, en las que se podrá disminuir proporcionalmente hasta 2 metros de diámetro en las parcelas de 3,40 metros de anchura.

La superficie en planta será de 9 m² para parcelas de más de 4,50 metros de anchura, pudiendo disminuirse proporcionalmente hasta 6 metros cuadrados para las de 3,50.

Si el patio no abre otros locales que escaleras, aseos, cocinas o pasillos, la superficie del patio, puede disminuirse en un 20 por ciento, así como el diámetro de la circunferencia inscrita con un mínimo de 4 m² y 2 m. de vistas rectas.

El patio podrá estar cubierto con un tragaluz de la misma superficie que aquél. Dispondrá de un elemento de ventilación, de una superficie mínima del 20 por ciento de la del patio.

- 5) Locales habitables.

- Estar. Toda vivienda dispondrá, al menos, de un local para vida diurna de los usuarios. Tendrá una superficie mínima de 16 m² y se deberá poder inscribir un círculo mínimo de 3,00 metros de diámetro.

- Comedor. Toda vivienda dispondrá de un local de una superficie mínima de 10 m² y en el que se pueda inscribir un círculo de 2,40 metros de diámetro.

- Cocina. Toda vivienda dispondrá de un local para la preparación de alimentos, de una superficie mínima de 6 m², con una anchura mínima de 1,60 metros.

- Cocina-Comedor. Los locales de cocina y comedor, podrán unificarse en una unidad de 12 m² como mínimo y 2,20 metros de diámetro de círculo inscrito.
- Cocina-comedor-estar. Los tres elementos, podrán unificarse en una unidad, con una superficie mínima de 22 m² y en la que se podrá inscribir un círculo de, al menos, 3,00 metros de diámetro.
- Dormitorio principal. Toda vivienda tendrá, al menos, un local para el descanso, capaz para dos camas. Su superficie será al menos, de 10 m² y se deberá poder inscribir un círculo de 2,60 metros de diámetro.
- Dormitorio doble. Tendrá una superficie mínima de 8 m² y un ancho de 2 metros.
- Dormitorio sencillo. La vivienda, podrá tener algún local para descanso, capaz para una sola cama. Su superficie será de 6 m², como mínimo, y ancho de 1,80 metros.
- Aseo. Toda vivienda tendrá, al menos, un local de servicio higiénico, dotado de inodoro, lavabo y plato de ducha, de una superficie mínima de 2,50 m² y ancho mínimo de 1,50 metros.
- Cuarto de baño. La vivienda podrá tener un local de servicio higiénico, dotado de inodoro, lavabo y bañera, de más de 1,40 m. La superficie mínima será de 3,50 m² y el ancho mínimo de 1,60 metros.
- Vestíbulo. Caso de existir, tendrá una superficie mínima de 2 m², con lado mínimo de 1,20 metros.
- Pasillo. Caso de existir, tendrá una anchura mínima de 0,90 metros, pudiendo llegar a 0,70 metros en frentes máximos de 0,50 metros para salvar pasos de pilares, chimeneas, bajantes, etc.

7. Iluminación

En cuartos de estar, se exige una superficie de iluminación de 15 por ciento de la superficie del local. En comedores y dormitorios, se exige una superficie mínima de iluminación por encima de 0,60 metros del nivel del suelo, del 10 por ciento de la superficie del local. En cocinas, se exige una superficie mínima de iluminación por encima de 0,60 metros del nivel del suelo, del 10 por ciento de la superficie del local. En el caso de locales compuestos (cocina-comedor o cocina-comedor-estar), la superficie de iluminación será suma de la de los locales. El resto de locales no precisan iluminación natural.

8. Ventilación

En estares, comedores y dormitorios, se exige la posibilidad de una abertura del hueco, del 10 por ciento de la superficie del local. En cocinas, se exige un hueco practicable de superficie mínima del 8 por ciento de la del local. En la cocina será precisa la colocación de una chimenea, capaz de renovar el volumen del local dos veces por hora. El aseo, podrá sustituirse por una chimenea como la exigida en la cocina. Para el resto de los locales no se exige nivel mínimo de ventilación, excepto la despensa. Si la cocina queda incorporada a estar/comedor se sumará su porcentaje al de éstos, aparte de establecida en el segundo párrafo como forzada.

9. Segundas luces. Sólo se admiten las segundas luces, para el caso de cocinas, incorporadas a cuartos de estar, dormitorios que abran al estar o estares-comedores, o dormitorios que abran a galerías. El hueco exterior, deberá ser, como mínimo, la suma del establecido para los dos locales y el hueco de separación de ambos tendrá una altura mínima de 2,05 metros y una anchura mínima de 1,60 metros. Las condiciones de iluminación y ventilación de estos locales se adecuarán a lo establecido en Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco.

10. Oscurecimiento. Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento del hueco de iluminación. Se prohíben elementos de oscurecimiento en miradores y galerías. Quedan prohibidas las cajas de persianas exteriores y elementos de oscurecimiento en miradores y galerías.

Artículo 45. Parámetros de instalaciones y servicios

1. Todo edificio deberá disponer de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y saneamiento, como mínimo.
2. Toda vivienda dispondrá, además, de agua caliente e instalación para calefacción.
3. Los equipos de contadores de los distintos suministros, se podrán situar:

- En nichos de planta baja, con acceso desde el portal o caja de escalera.
- En nichos bajo cubierta, con acceso desde zona común, si lo acepta la compañía suministradora.
- En armarios empotrados en muro de fachada a caño, con acceso desde éste, si la compañía suministradora lo admite.

4. Las bajantes de pluviales, podrán ir vistas u ocultas. De ir vistas serán de chapa de zinc o acero o cobre, protegidas entre 1,80 y 1,50 metros de altura con una carcasa de hierro fundido o chapa de acero conformado.

Se acometerán al saneamiento de la vía pública. En el resto se estará a lo señalado en el Plan General y al artículo 65 de la presente normativa urbanística.

5. El saneamiento de aguas negras, será oculto, estándose a lo señalado en el Plan General y enlazará siempre en calles, nunca en caño.

Las redes generales de saneamiento de las edificaciones, deberán acometer obligatoriamente, al nuevo trazado de la red de infraestructuras.

Los documentos de fin de obra o actividad reflejarán las acometidas de aguas negras a saneamiento general de calle.

6. Para la producción de calor e instalación de calefacción, se estará a lo señalado en el Plan General. Para el caso de instalarse la producción de calor por medio de gas, o en cualquier otro caso en que se precise la colocación de rejillas de ventilación en fachada principal, éstas se colocarán en un eje vertical a 0,45 metros del lindero más próximo o en forma simétrica respecto al eje del edificio, si hubiera dos por planta. La rejilla será de hierro pintado del color de la fachada y nunca se alojará en fachada principal.

7. Para la instalación de energía eléctrica, se estará a lo señalado en el Plan General.

8. Para la acometida de gas natural caben dos soluciones:

- Que se pueda acometer desde el caño, en cuyo caso se estará a lo señalado en el Plan General, tanto para la acometida como para la distribución.

- Que la acometida, haya que hacerla desde la vía pública, en cuyo caso la instalación se hará por contadores en planta baja, realizando la distribución a pisos por conductos en chimenea o envainados (y nunca por fachada a vía pública).

Será oculta en todo su recorrido, estándose a lo señalado en el Plan General y condiciones de seguridad para instalaciones de gas.

9. Combustibles líquidos, se prohíben.

10. Otros combustibles, se prohíben.

11. Telecomunicaciones. Conforme a la normativa técnica de aplicación, serán de observancia dentro de la ONE-OE3, las normas vigentes de aplicación, considerando en todo momento las particularidades tipológicas de cada caso concreto.

12. Acondicionamiento de aire o ventilación forzada. Conforme a la normativa técnica de aplicación, serán de observancia dentro de la ONE-OE3, las Normas vigentes de aplicación, considerando en todo momento las particularidades tipológicas de cada caso concreto, prohibiéndose las rejillas de salida de aire en fachada a vía pública. En el caso hostelero se atenderá a su reglamentación específica.

13. Instalación de TV.- FM. Se autoriza una sola antena por edificio, conforme a lo señalado en la normativa técnica de aplicación, serán de observancia dentro de la ONE-OE3, las normas vigentes de aplicación, considerando en todo momento las particularidades tipológicas de cada caso concreto.

14. NBE. Las normas básicas de la edificación térmica, acústica y protección contra incendios, serán de observancia dentro de la ONE-OE3.

15. Ley 20/1997 de 4 de diciembre del Gobierno Vasco, de accesibilidad a los edificios. Esta ley, así como su reglamento será de observancia dentro de los edificios, que disponga de un ancho medio superior a 8 metros y un fondo medio superior a 16 metros. En los demás casos se tenderá a una

adecuación de la normativa de aplicación a los demás casos (medios 6,5-8) (estrechos 4,5-6,5) (muy estrechos menos de 4,5 m de ancho) equiparando en todo momento la sustitución a la rehabilitación a los efectos de la norma autonómica.

16. Ley 11/98, de 24 de abril, general de telecomunicaciones. La aplicación de esta Ley y reglamentos que la desarrollan, se adecuará a los anchos del Casco, operándose de igual modo que en el apartado anterior.

17. Ascensores. Caso de situarse la maquinaria en la parte superior del edificio, en ningún caso podrá acusarse al exterior el local en que aquella se ubique, formando torreones, casetones o cualquier otro tipo de construcción. Deberá tenerse muy en cuenta la posibilidad de instalar ascensores de accionamiento hidráulico.

18. Otros parámetros tecnológicos. Incorporar a la nueva edificación en aquello que no contradiga los parámetros de la presente subsección, los aspectos concernientes a la eficiencia energética y Directiva Europea de ruido. Asimismo deberán incorporarse aquellas normativas y códigos relacionados con la edificación que en adelante se promulgasen, y cuya aplicación estimase la AMRUyV, SA.

Sección 6ª. Ordenanza de los elementos añadidos a las edificaciones

Artículo 46. Toldos. Quedan prohibidos en cantones y calles, donde únicamente se admiten veladores del tipo desmontable. Estos veladores, no podrán ubicarse delante de edificios EPE y EPM, excepto casos singulares, debidamente autorizados por la AMRUyV, SA. y por el Ayuntamiento.

Artículo 47. Marquesinas. Quedan prohibidas, estableciendo la AMRUyV, SA. un periodo transitorio para su retirada.

Artículo 48. Rótulos y placas. Para la colocación, de rótulos y placas, será preceptivo un informe favorable de la AMRUyV, SA.

1. Rótulos en planta baja. Se admiten elementos superficiales, aproximadamente paralelos a la superficie de fachada, planos y que no sobresalgan en ningún punto más de 0,10 metros de la alineación de la fachada.

La anchura del anuncio no sobrepasará la del hueco en que se sitúe. En su altura se podrán escribir una o dos líneas de texto con ancho de 0,25 metros, si es una, y de 0,40 metros, si son dos, para la suma de las alturas de ambas. Se admiten entre-calles y separación de textos de hasta 0,10 metros.

Así mismo, pueden admitirse anuncios en banderola, exigiéndose una calidad de diseño, soporte y rotulación, o figura adecuados a su entorno urbano (vuelo máximo 0,80 m altura mínima 3 m).

Quedan prohibidos los rótulos publicitarios normalizados así como las intermitencias en todos los casos.

Se admiten soportes de iluminación pública de edificios monumentales, así como directorios de visitas, guías, datos históricos, ...

2. Rótulos en pisos. Se prohíben.

3. Placas. Se autorizan en plantas bajas, exigiéndose, una calidad de diseño, soporte y rotulación o figura adecuados a su entorno urbano.

Quedan prohibidas las placas publicitarias normalizadas, así como las intermitencias en todos los casos.

Artículo 49. Cierre de espacios libres, anejos a la edificación.

1. En todos aquellos casos en los que actualmente exista un cierre adecuado, se deberá mantener el existente, sustituyendo las partes ciegas, o zonas en mal estado, por otras iguales a las existentes. Se eliminarán elementos degradantes de épocas posteriores. Se reconstruirán las partes demolidas, conforme a las características de lo que se conserve y podrán practicarse aperturas visuales.

En los casos en que no existan cierres actualmente, o los existentes vengyan modificados por el Plan, se podrá optar entre dos tipologías:

- 1) Cierres macizos, que serán de mampostería con remate superior de piedra, losa o teja curva, exclusivamente. Su altura oscilará entre 1,60 y 2,80 metros.
- 2) Cierres mixtos que se formarán con un murete de sillería, mampostería, hormigón, rematado por albardilla y con verja de cerrajería metálica encima. Su altura total estará entre 1,60 y 2,80 m. El zócalo inferior tendrá una altura entre 0,40 y 1,60 m.
- 3) En todo caso se prohíben los cierres en colores inadecuados.

Artículo 50. Cierres de seguridad en lonjas. No podrán tener elementos a la vista, tales como cajas o guías que sobresalgan de la línea de fachada.

Para el caso de cierres de persianas, serán de tipo calado, (panel de abeja o similar) quedando prohibidos los opacos.

En todo caso, se prohíben los cierres en colores inadecuados.

Para su instalación, así como en los casos existentes, se hace preceptivo un Informe de la AMRUyV, SA.

Capítulo 2º. Normativa reguladora de las acciones en los espacios libres

Sección 1ª. Catálogo de los espacios libres

Artículo 51. Catálogo de los espacios libres. Todos los espacios del ámbito del plan especial, tanto públicos como privados quedan clasificados según su valor relativo, tal como se recoge en el anexo Catálogo de los espacios libres en tres categorías y que se reflejan en el plano de ordenación número 3:

- Espacios de valor histórico urbanístico máximo
- Espacios de valor histórico urbanístico
- Espacios adaptables

Artículo 52. Determinaciones de la ordenación en los espacios libres. En plano de ordenación Determinaciones de la ordenación en la edificación y en los espacios libres. Alineaciones y rasantes se indican las determinaciones de aplicación para los espacios libres, incluidos los caños, y asimismo se refleja su adscripción a un tipo u otro de dominio y uso público, privado o restringido.

- Plazas, calles y jardines
- Espacios libres al interior de manzana, afectos o no a equipamiento que se integran en el sistema de espacios libres
- Los patios ingleses de los números 60 a 104 de calle Correría, manzana S, quedarán de propiedad municipal.
- Espacios privados que se integran en el sistema de espacios libres
- Espacios libres obtenidos por declaración de fuera de ordenación expresa de edificación existente (jardín arqueológico) o por sustitución de la edificación (cancha polivalente – Campillo)
- Paseo de ronda.
- Manzana R - 3 metros (más 2 de ejecución) como espacio libre de dominio público de uso restringido, siendo su obtención y gestión según lo indicado en el capítulo 1 del Título III de la presente normativa urbanística.
- Manzana S – Según proyecto arqueológico y de urbanización del Departamento de Centro Histórico.
- Manzanas 1, 2 y 3 - 3 metros de servidumbre de paso, como espacio libre de dominio privado con mantenimiento de una franja de protección, para investigación y estudio de muralla oriental sobre la que se establece una servidumbre de uso.
- Caño municipal actual (más incorporaciones de construcciones, patios y/o huertas. Recuperación de la posesión de los bienes de dominio público).
- Invasiones de caños municipales por construcciones ejecutadas fuera de límites catastrales. En nivel inferior del caño municipal (a demoler).
- Cuerpos volados y/o añadidos sobre caño municipal (a demoler). En niveles superior e inferior.
- Cuerpos volados a mantener (distancia a edificación enfrentada igual o mayor de 3 metros).
- Jardines y patios de obligatorio cumplimiento.
- Huertas y patios en manzana de transición.
- Declarar como inadecuado el uso de garaje en manzanas internas, no permitiéndose en ningún caso accesos desde el caño municipal.
- Manzanas R, 1, 2, 3 - En alineación posterior servidumbre de trazado de albañal municipal que faculta al Ayuntamiento a intervención conjunta de manzana, en patios traseros.
- Edificación bajo rasante en calles y plazas

- Espacio libre vinculado al PDC (Plan Director Catedral).
 - Estudio de detalle en fases del PDCS.
 - Martillos del ala del Juicio Arquillos (manzana X) en patios de parcela privados (aplicación del artículo 27 de la normativa urbanística).
 - Admisión del derribo, como nuevo espacio libre adscrito al equipamiento del Plan Director Catedral, o la sustitución de edificios de manzana 4, excepto aquellas catalogadas EPE, EPM y/o EPB.
- En lo referente a la regulación del tráfico, en el sistema viario, se estará a los criterios y directrices del Gabinete municipal de Tráfico del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Asimismo, se atenderá a las determinaciones de los elementos vinculantes del plano número 9, Sistema de comunicaciones y transportes en lo referente a localización de aparcamiento y túneles del Campillo y rampas mecánicas¹⁴.

Sección 2ª. Normativa de intervención urbanizadora

Artículo 53. Formas de intervención constructiva. A las tres categorías del catálogo le corresponden tres formas de intervención constructiva, y que se señalan en plano de ordenación número 3 (Catálogo de los espacios libres) y en colección de fichas urbanísticas del anexo, señalándose igualmente si son públicos, privados o de uso restringido:

- Conservación
- Reforma
- Reposición – Nueva implantación

Artículo 54. Conservación. Supone una intervención muy respetuosa, empleando elementos que no alteren las condiciones formales del espacio y de los edificios o elementos de configuración del mismo, utilizando materiales tradicionales (piedras naturales) con diseños similares a los originales y adaptados a las condiciones morfológicas de los espacios.

Es una FIC tendente al mantenimiento necesario sin modificaciones de sus elementos, por presentar un buen estado general y resultar adaptados ambientalmente.

Artículo 55. Reforma. Es aquella intervención tendente a la modificación del espacio y/o materiales para mejorar su funcionalidad y/o su configuración, llegando en casos, incluso a la adopción de nuevos instrumentos constructivos o figurativos, respecto a los empleados tradicionalmente.

Artículo 56. Reposición – Nueva implantación. Supone una intervención menos profunda, debiéndose preservar las condiciones ambientales existentes mediante un cuidadoso diseño del conjunto y una apropiada elección de los elementos, pudiendo emplearse materiales nuevos, pero, asegurando su integración en las condiciones ambientales del mismo.

Permite la sustitución total o parcial de los elementos deteriorados o inadecuados, por otros similares o diferentes, de acuerdo con las condiciones de tratamiento asignadas a cada espacio, pero, sin modificar las condiciones formales generales del espacio.

Sección 3ª. Ordenanzas de urbanización. Criterios de diseño

Artículo 57. Plazas y espacios públicos de carácter estancial. Sus condiciones generales de diseño se definen en planos de ordenación y fichas, a excepción de los espacios libres de la parte superior situados dentro del ámbito del PDCS. No se permitirá en su interior ningún tipo de edificación que no sea mobiliario urbano, cabinas telefónicas, kioscos de prensa, etc., cuyo diseño deberá ser aprobado por la AMRUyV, SA.

Se admitirá la cubrición de la plaza de España, siempre que así lo autorice el Consejo Asesor del Patrimonio del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Artículo 58. Calles. Quedan definidas por las características de sus elementos fundamentales, aceras, calzadas y correderas y por las condiciones derivadas de las características de uso.

1. Las aceras o bandas perimetrales se ejecutarán con enlosado de tamaño máximo 60x90, según piezas dispuestas perpendicularmente a la alineación de edificación y serán continuas en toda la calle, no interrumpiéndose en el encuentro de cantones, por entender de un grado jerárquico superior, las calles sobre éstos.

¹⁴ 10ª modificación del plan especial aprobada el 31/07/2017 (BOTH de 18/09/2015)

2. Las calzadas se ejecutarán a base de adoquín prismático recio, colocado en hiladas rectas perpendiculares al eje longitudinal de calle, sin quedar interrumpidas por enlistados transversales de otro material en todo el desarrollo de la calle, asimismo se admitirán losas.

3. Las correderas, serán de idéntico material al de las calzadas, se dispondrán con los adoquines en sentido contrario a los contiguos, con dos o tres hiladas, según los anchos de las calles. Este enlistado será continuo en toda la calle y albergará los sumideros de lluvia que serán de fundición, dimensionados, según el enlistado a que corresponda.

4. En las arquetas existentes, se mostrará especial cuidado en su cobertura y se ordenarán y uniformarán las dimensiones de las correspondientes a los diversos servicios a implantar en las sucesivas fases de proyecto de infraestructuras. Estas tenderán a ser registrables y deberán ser obligatoriamente para todas las compañías suministradoras de hierro fundido y cuadrangulares.

Artículo 59. Cantones. Quedan definidos por las características de sus elementos: aceras o escaleras, calzadas y correderas, y por sus condiciones geométricas: anchura y pendiente, determinantes de su uso.

1. Cantones de tráfico rodado atenuado. Será de aplicación lo previsto para las calles.

2. Cantones estrictamente peatonales.

2.1) Anchos con poca pendiente. Las aceras se mantendrán al nivel de la calzada, con o sin escalinata y con ligera pendiente, disponiendo en estos casos de bordillos laterales.

Las pendientes de las calzadas, serán de los extremos al centro con una única línea de recogida.

Se podrá disponer una hilera de arbolado central y elementos de mobiliario urbano que en todo caso deben permitir el paso de vehículos de emergencia (bomberos, ambulancias, etc.)

2.2) Anchos con mucha pendiente. Las aceras se mantendrán a nivel de la calzada, con escaleras o escalinatas según la pendiente, que abarcarán toda su prolongación o bien dos franjas laterales en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el apartado anterior.

Las pendientes serán de los extremos al centro con una única línea de recogida.

Se podrá disponer una hilera de arbolado central y elementos de mobiliario urbano.

2.3) Estrechos con poca pendiente. No existirá diferencia entre aceras y calzada, debiendo ser uniformes y lisos.

Las pendientes serán de los extremos al centro con una única línea de recogida.

No se permitirá la disposición de elementos de arbolado o mobiliario urbano.

2.4) Estrechos con mucha pendiente. No existirá diferenciación entre aceras y calzadas, pudiendo optarse entre la solución del apartado anterior y la disposición de aceras o escalinatas en toda su anchura con bordillo,

3. Las aceras. Se efectuarán con enlosado de piedra natural de tamaño máximo 0,60 x 0,90 metros con bordillos de piedra caliza.

4. Las calzadas. Se efectuarán a base de adoquín prismático de piedra caliza.

5. Las correderas. Se efectuarán en idéntico material que las calzadas, dispuesto en sentido contrario a los contiguos en dos o tres hiladas, dependiendo de la anchura de los cantones. Este listado será continuo en todo el cantón y albergará los sumideros de lluvia, si los hubiera, que serán de fundición, dimensionados según el enlistado que corresponda.

6. Arquetas. En las arquetas, si existen, se mostrará especial cuidado en su cobertura y se ordenarán y uniformarán las dimensiones de las correspondientes a los diversos servicios a implantar.

Artículo 60. Espacios libres públicos de uso restringido: caños. Se pavimentarán con carácter general a un único nivel, evitando escalonamientos salvo en el caso de la existencia de niveles diferentes en el interior de las manzanas, ocasionados por las diferencias de rasantes de las calles perimetrales con más de 0,50 metros de diferencia de cota. En este último supuesto se dispondrá de los elementos estructurales de contención de tierras necesarios, estableciendo dos semiespacios, uno superior y otro inferior, ambos con un único nivel y enlazados por medio de escaleras que permitan la transitabilidad del conjunto.

La línea o líneas de recogida de aguas, dependiendo de la existencia de uno o dos niveles en los caños se efectuará con pendientes de los extremos al centro.
La pavimentación será uniforme.
Queda prohibida la conexión de saneamiento de aguas negras.

Artículo 61. Espacios libres privados.

1. Espacios libres pavimentados. Son aquellos espacios en los que el terreno ha sido cubierto con un tratamiento superficial impermeable.

Diseño. El pavimento ocupará la totalidad de la superficie libre con las debidas pendientes y los correspondientes sumideros para la evacuación de las aguas.

En todo su perímetro se construirá un zócalo de 0,60 metros como mínimo, de material impermeable, para protección de aquél.

Material. Mármol no pulido, enlosado de piedra, empedrado, baldosa hidráulica de asfalto y piezas cerámicas de dureza apta para la finalidad a que se destinen.

Color. El natural de los materiales empleados.

Textura. La propia del material, pero en cualquier caso, que permita una fácil limpieza.

2. Espacios libres no pavimentados en su mayor superficie. Son aquellos en que se ha dejado el terreno natural al descubierto y se destinan a huerta, jardín, pradera, arbolado, etc., aunque existan elementos lineales pavimentadas, tales como caminos, sendas, paseos, etc.

Las zonas no pavimentadas, serán de libre diseño que, en todo caso, se acomodarán a su uso.

Las zonas pavimentadas, responderán a los materiales, color y textura de la clasificación anterior más la gravilla compactada en su color natural.

Las zonas pavimentadas, se situarán perimetralmente, pudiéndose establecer otras, según los sentidos de las perimetrales, formando una malla, aproximadamente, ortogonal y paralela a la edificación. Se autoriza la subdivisión con elementos diagonales.

Artículo 62. Cerramiento de los espacios libres. En todos aquellos casos en los que exista un cierre actual adecuado, se deberá mantener el existente, sustituyendo las partes o zonas en mal estado y restaurando lo que sea preciso, permitiéndose aperturas visuales.

Si al realizar obras de cualquier tipo, apareciesen muros antiguos de mampostería o sillería, la forma de construcción de los cerramientos será la de restaurar los encontrados, recreciéndolos con el mismo material y calidad.

Los cierres ciegos serán de mampostería, con remate superior de piedra, losa o teja curva, exclusivamente. Su altura oscilará entre 1,60 y 2,80 metros.

Los cierres transparentes, se realizarán con un murete de sillería, mampostería, albañilería u hormigón, raseado en estos dos últimos casos, rematado por albardilla y con verja de cerrajería metálica encima. Su altura total estará comprendida entre 1,60 metros y 2,80 metros. El murete inferior, tendrá, una altura comprendida entre 0,40 y 1,60 metros.

También se admiten separaciones entre colindantes, es decir, cuando no recaigan sobre espacio público, a base de elementos vegetales.

En ningún caso, se permite la utilización de alambre de espino.

Sección 4ª. De las condiciones de los materiales, mobiliario urbano y redes de servicios

Artículo 63. Condiciones de los materiales en espacios públicos

1. Los materiales naturales, deberán ser aptos para el fin a que se destinan. En general, se tenderá a piedras calizas o areniscas duras.

2. Los materiales sustitutos de los naturales, conocidos bajo el nombre genérico de piedras artificiales, deberán responder a las siguientes características:

- Mecánicas: Resistencia a compresión 350 kg/centímetros cuadrado.

Absorción máxima de agua 4,5

Dureza escala Mohs 7.

Pérdida por desgaste Hoehme; 15 centímetros cúbicos.

- Coloración: Uniformes dentro de un tono adecuado al entorno y, en general, claros en enlosados y más intensos en adoquinados.

- Texturas: Desde el grano conocido como raspado hasta el abujardado.

- Estética: Adecuación al entorno en que se instale.
 - Geométricas: Enlosadas: rectangulares entre 90x60 centímetros con un espesor mínimo de 4 cm.
 - Adoquinados: Rectangulares entre 24 x 15 cm y 18 x 9 cm con un espesor mínimo de 6 cm.
 - Forma: Para ambos, prismática recta (en adoquines puede ser ligeramente troncopiramidal) sin biseles, medias cañas, bordes refundidos, etc.
- Se admitirán, en las calles, la sustitución del adoquinado por pastillas de asfalto fundido de 20 x 10 por 4cm., en su color, textura y características propias.

3. Todos los proyectos de urbanización, reurbanización, así como las reformas de los espacios libres, plazas, calles y cantones serán gestionados, aprobados y contratados por la AMRUyV, SA.

Artículo 64. Condiciones del mobiliario urbano.

1. Se incluyen en este apartado los siguientes elementos:
 - Fuentes, bancos, urinarios y cierres.
 - Kioskos, cabinas telefónicas y papeleras.
 - Señalizaciones de calles, monumentos e itinerarios.
 - Señalizaciones de tráfico, semáforos y cierres de calles.
 - Protecciones de peatones, defensas, barandillas y pasamanos.
2. Calidades. Dependerá de los tratamientos correspondientes en los diferentes espacios. En general se admitirán las de piedra natural, madera natural o pintada, hierro pintado, aluminio lacado, vidrio, bronce y latón, hormigón, makrolon, plásticos, etc.
3. Colores. Excepción hecha de los elementos de colores normalizados, tales como las señales de tráfico, los colores serán los naturales en las piedras, los tradicionales en madera pintada, en hierro pintado y aluminio lacado, y transparente, coloreado de ámbar o translúcido blanco, en vidrio y makrolón.
4. Textura. La propia del material.
5. Proyectos. Todos los proyectos de mobiliario urbano serán gestionados, aprobados y contratados por la AMRUyV, SA.
6. Situación
 1. En edificios EPE y EPM, nunca se colocarán adosados.
 2. En resto de edificios, se podrán colocar adosados.
 3. En espacios libres, se deberán situar de forma armónica, con el resto de la urbanización.

Artículo 65. Condiciones de las redes de servicio. Las redes de saneamiento, agua potable, electricidad, gas, telefonía o cualquier otra que puede instalarse, deberán ser enterradas en calles o caños; debiéndose eliminar las redes aéreas existentes, soterrándolas por fases.

En el caso de la red de saneamiento, pluviales y fecales, la misma será de tipo unitario, en función de las obras establecidas y de la complejidad de las nuevas.

Se cuidará especialmente la colocación de registros, arquetas, sumideros, etc. debiendo quedar ordenados y cubiertos con tapas adecuadas o con el material de las solerías. Se procurará que estén situados en espacios de la misma solería, en evitación de mezcla de calidades inadecuadas en su cobertura.

Las acometidas a edificios, serán ocultas y se procurará colocar los distintos cuadros en su interior.

Las cajas de fusibles y los equipos de despresurización del gas, caso de ser exteriores, quedarán empotrados en el paramento del edificio.

Los equipos de despresurización del gas, se ubican obligatoriamente en el caño.

Los edificios EPE y EPM no admiten la colocación sobrepuesta, en sus fachadas, de caja alguna de instalaciones.

Artículo 66. Condiciones del alumbrado

1. Nivel mínimo de iluminación: 250 luxes, en calles y de 30-120 en plazas.

2. Tipo general de alumbrado, faroles, troncopiramidales invertidos de chapa pintada en negro, con vidrio o makrolón translucido ambarino, sobre brazos adosados a fachadas.

3. Tipos especiales. En superficies amplias, donde no se alcancen los niveles mínimos de iluminación, con brazos adosados, se permitirán báculos con el mismo tipo de farol, o con otro tipo de luminaria, siempre que se adecuen al entorno en que se sitúan.

4. Iluminación de edificios. Se autoriza la iluminación de edificios con proyectores específicos, procurando que los focos y luminarias, no distorsionen los elementos arquitectónicos en donde se sitúen. La iluminación dada por este sistema, no se computará a efectos del nivel mínimo.

5. Calles comerciales. En estas se dispondrá un nivel mínimo de 250 lux, conforme a las siguientes medidas:

- Bajar la altura de las farolas para que la calle esté más iluminada
- Mejorar la luminosidad: mayor intensidad y/o sustitución por luz blanca o incandescente.
- Iluminar las fachadas de todos los edificios monumentales.

6. Todos los proyectos de iluminación/alumbrado serán gestionados, aprobados y contratados por la AMRUyV, SA.

Título III. Régimen de usos

Capítulo 1. Normativa reguladora de los usos

Artículo 67. Uso global. El uso global de toda el área será el residencial.

Artículo 68. Usos característicos. A nivel de parcelas, será el residencial, salvo en las siguientes:

1. Equipamiento comunitario.

1.1. Educativo

- Escuelas, 12 y 14 (colegio Ramón Bajo)
- Escuela municipal de música Luis Aramburu (Correría 106)
- Guardería Aurtxaro (cantón de Santa María sin número)

1.2. Administrativo

- Herrería, 30-32 y planta baja y parte de la planta primera del número 33 de calle Zapatería
- Villa Suso (plaza del Machete)
- Casa Consistorial (plaza de España, número 1)¹⁵
- Casa Echanove (calle Santa María, 11)
- Herrería, 96-98 (plantas bajas)

1.3. Asistencial

- Correría, 54 y 56 (ampliación Casa Aurora)
- Correría, 55 y 57 (apartamentos tutelados Casa Aurora)
- Correría, 58 (Casa Aurora)
- Paseo de los Arquillos 11 (residencia Arquillos)¹⁶
- Pasaje de San Pedro 5 y 7 (plantas bajas) Centro social San Pedro

1.4. Religioso

- Catedral de Santa María e iglesia de Santa María
- Iglesia de San Pedro
- Iglesia de San Miguel
- Iglesia de San Vicente
- Convento de la Santa Cruz
- Capilla de San Ildelfonso

1.5. Cultural-asociativo

¹⁵ Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A. (Plaza España, 8 bis) eliminada por la 7ª modificación del plan especial aprobada el 3/05/2013 (BOTH de 29/05/2013)

¹⁶ 8ª modificación del plan especial aprobada el 27/11/2015 (BOTH de 21/12/2015)

- Torre de Doña Ochanda (Museo de Ciencias Naturales)
- Casa de los Faroles (Zapatería, 35)
- Centro social Campillo (Santa María, 4)
- Palacio de Montehermoso (calle Fray Zacarías Martínez, 2)
- Antiguo depósito de aguas (calle Fray Zacarías Martínez, calle Escuelas)
- Palacio de Bendaña y Cuchillería 54 bis y nuevo Museo de Arqueología.
- Herrería, 82 (Casa Museo de la Fundadora de las Siervas de Jesús)

1.6. Cultural-religioso¹⁷

- Edificios Manzana 4 (excepto Cuchillería 85 a 103 ambos inclusive)
- Correría 116
- Torre de los Anda (Casa Palacio Gobeo – Guevara – San Juan)

1.7. Genérico¹⁸

- Antiguas Escuelas de música y artes y oficios (Escuelas, 10)
- Fray Zacarías Martínez 3 (antigua Escuela de Magisterio)
- Calle Correría, 141 (Casa palacio Maturana-Verástegui, Marqués del Fresno).
- Calle San Vicente de Paúl, 2 – Manzana 15 (antiguo hospicio)
- Cuchillería 85 a 103 ambos inclusive

2. Residencial con tolerancia de equipamiento genérico¹⁹

- Correría, 108 (centro de salud)
- Manzana T
- Cuchillería, 24 (Casa del Cordón)
- Herrería 33
- Paseo de los Arquillos 10²⁰

3. Residencial-terciario.

3.1. Cambio de uso de edificación palacial. Admite el cambio de uso de la edificación, de residencial a terciario y de residencial a terciario-residencial. Admite la adscripción voluntaria a la totalidad del uso residencial o al uso terciario, así como las situaciones intermedias de uso mixto.

- Herrería 22 A (Muebles La Oca)
- Herrería 24 y 26 (Palacio de los Alava – Esquivel)
- Herrería 23 (Casa de la Aduana)
- Herrería 27 (Casa palacio Marqués de la Alameda)
- Zapatería 101 (Casa palacio Alava-Velasco)
- Mateo Moraza, 1, 3, 5 y 7
- Mateo Moraza, 23
- Plaza Machete 2²¹, 3, 4, 5, 6, 7 y 8
- Cuchillería 24 (Casa del Cordón)
- Pintorería, 68 (Casa de los Gobeo)
- Fray Zacarías Martínez, 9.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8

3.2. Cambio de uso en los elementos de protección básica. Admite idéntico cambio de uso que en el apartado precedente en aquellos edificios catalogados como elementos de protección básica, que no alcancen la altura máxima de su ordenanza de regulación urbanística de aplicación, conforme al plano de ordenación número 5 del presente plan especial, y que quedan señalados en planos de ordenación.

3.3. Creación de zonas de intervención prioritaria. Cambio de uso. Creación de ZIP en elementos discordantes mediante cambio de uso y/o ampliación de superficie construida. (Solo en FIC de renovación, admite cambio de uso de residencial a terciario. Límite 50 por ciento residencial – 50 por ciento terciario).

¹⁷ 6ª modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH de 23/08/2010)

¹⁸ 6ª modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH de 23/08/2010)

¹⁹ 6ª modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH de 23/08/2010)

²⁰ 8ª modificación del plan especial aprobada el 27/11/2015 (BOTH de 21/12/2015)

²¹ 10ª modificación del plan especial aprobada el 31/07/2017 (BOTH de 18/09/2015)

3.4. Cambio de uso en edificación calle Escuelas. Únicamente en la forma de intervención constructiva de renovación de las unidades de ejecución de calle Escuelas y cantón de San Francisco Javier, y siempre de modo voluntario; admite la adscripción de la edificación a la totalidad del uso residencial o al uso terciario, así como las situaciones intermedias de uso mixto.

4. Terciario
- Correría, 147 (El Portalón)

5. Plan Director Campillo Sur

Los usos del Plan Director Campillo Sur, quedan establecidos en el artículo 75 de la presente normativa urbanística.

Artículo 69. Usos pormenorizados. Las categorías, situaciones y definiciones a las que se hace mención en este apartado se ajustan a las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

1. En parcelas cuyo uso característico no sea el residencial, serán compatibles todos aquellos usos necesarios para el buen desarrollo del uso característico.

2. En parcelas de uso característico residencial, se autoriza:

- Uso de vivienda unifamiliar

- Uso de vivienda interior en las situaciones y condiciones determinadas en la ORE-OE2 y ONE-OE3

²²

En los casos de pretender ocupar los espacios por encima de las alturas existentes (BC) en recuperación o de la reguladora (B+3, B+4) en renovación, se estará a lo siguiente:

En ORE-OE2 En recuperación, solo en EPB histórico, si existiese el uso residencial y dispusiese del oportuno IBI, se mantiene el uso residencial, igualmente se autoriza el uso residencial en dúplex con planta inferior, e, incluso independiente, en las condiciones determinadas en dicha ordenanza y cumplimente los parámetros arquitectónicos-higiénicos establecidos.

En ONE-OE3 se admite el uso residencial en dúplex con planta inferior, e incluso independientemente, en las condiciones determinadas en dicha ordenanza y cumplimente los parámetros arquitectónicos-higiénicos establecidos.

En los casos de OCE-OE1 y en los supuestos de nuevas distribuciones y programas de vivienda, se atenderá a lo que sigue:

Casos de EPM. Las viviendas resultantes dispondrán de una superficie útil media (sin contar elementos comunes) de 65 m²u.

En casos de palacios, señalados en el artículo 68.3: las viviendas resultantes, serán 2 ó 4 por planta y dispondrán una media de 100 m²u – 120 m²u en función del proyecto presentado.

Se permite la ocupación de sótanos, bajo cubiertas, y espacios bajo rasante.

En casos de espacios arbolados relevantes, se respetarán las especies de mayor porte, acorde con las determinaciones del Servicio de parques y jardines municipal.

Será obligatorio la presentación de un estudio de la edificación, con un proyecto básico de la actuación pretendida para consulta previa a los servicios técnicos de la AMRUyV, SA,y DFA (Patrimonio).

Se permitirán las residencias comunitarias en EPB y EPB Históricas, en todo el edificio.

3. En parcelas de uso característico residencial, la reglamentación de los usos compatibles será la siguiente:

3.1) Uso productivo

- Uso Industrial. Queda prohibido.

- Uso de talleres Industriales hasta 10 Kw. Se autorizan en categoría I, situación 2. Se toleran los talleres existentes actualmente, estableciendo un plazo de seis años de transitoriedad, a contar, desde la aprobación definitiva del plan, para todos aquellos que no cumplan la reglamentación de aplicación, no permitiéndose ampliaciones a los mismos.

- Uso de talleres artesanales, de cerámica, madera, cestería, cordelería, vidrio, cuero, etc., hasta 10 kw. en motores y hasta 25 kw en producción de calor por efecto Joule. Se autorizan en categoría 1, situación 2, extensible a la primera planta y como almacenamiento.

- Uso de almacenes. Se prohíben, salvo cuando estén asociados a otras actividades permitidas, con carácter complementario.

- Uso agropecuario. Se prohíbe.

3.2) Uso terciario

²² 2ª modificación del plan especial aprobada el 25/04/2008 (BOTH 26/05/2008)

- Uso comercial. Se autoriza en categoría 1 situación 2, y en planta primera, admitiéndose complementariamente el uso de almacenamiento vinculado, en planta de sótano.

Excepcionalmente se admitirá el uso comercial en el resto de la edificación, siempre que se halle vinculado al de la planta baja y que no supere el 15 por ciento de la superficie construable, en cada uno de los lados de las vecindades de las calles en que se sitúen. Excepcionalmente, se permitirá la extensión del uso comercial de la planta baja al sótano de la edificación a los usos comerciales clasificados en la categoría 1 del Catálogo de interés de la actividad.

Se autoriza la unión de un máximo de seis lotes, con una anchura máxima en el centro de las parcelas de 24 metros lineales, con la condición, de acusar estructuralmente la división parcelaria existente y mantener los muros de carga, en las condiciones señaladas para el Catálogo de la edificación, en el artículo 25 de la presente normativa urbanística.

Se prohíbe el uso comercial en el resto de situaciones, quedando como tolerado los comercios existentes en planta primera.

Se permite el uso hotelero y residencias colectivas en elementos de protección básica histórica en todo el edificio, sin acudir a la limitación del 15 por ciento anterior.

- Uso de oficinas. Se regula con idénticas condiciones que las previstas para el uso comercial, no pudiendo extenderse este uso a la planta de sótano en ningún caso.

- Uso de despachos y servicios profesionales. Se regula con idénticas condiciones que las previstas para el uso de oficinas, pero permitiéndose su localización independiente en plantas superiores sin límite de superficies.

3.3) Uso hostelero – Uso de establecimientos públicos y de hostelería

1. Con carácter general se prohíben todas las actividades reguladas en la ordenanza municipal de establecimientos públicos de hostelería en todo el ámbito territorial del presente plan especial, así como las ampliaciones en superficie y/o categoría de los usos ya existentes.

2. En relación con la prohibición determinada en el apartado anterior se establecen las excepciones que se detallan seguidamente:

2.1. Se autoriza la instalación de restaurantes sin barra y sociedades gastronómicas en todo el ámbito del plan especial (ver plano de zonificación) sin necesidad de cumplimentar las normativas de distancias y siempre que el local disponga de una superficie mínima construida de 65 m²c y una altura mínima de 2,30 m. (estado de reforma).

2.2. Se autoriza la instalación de cafeterías en la zona de régimen especial (ver plano de zonificación), sin necesidad de cumplimentar la normativa de distancias, y siempre que el local disponga de una superficie mínima construida de 65 m²c y una altura mínima de 2,50 m. (estado inicial) y 2,30 m. (estado de reforma).

2.3. En las fases del Plan Director Campillo Sur, corresponderá al Plan Director el establecimiento de su propio régimen urbanístico del uso, prevaleciendo éste sobre el planeamiento general.

3. Ampliaciones. Se admitirán ampliaciones de superficie sin cumplimentar la normativa de distancias en actividades hosteleras del Casco Medieval, cuando dichas ampliaciones se deriven directamente de las intervenciones de rehabilitación integral bien del edificio o de la actividad existente. En cualquier caso, el estado final de la ampliación no podrá superar el triple de la superficie inicialmente autorizada, con un máximo de 200 m²c.

Se admiten ampliaciones en aras de una rehabilitación integral de la actividad y con el fin de cumplimentar las normativas de materia de seguridad, higiene, insonorización y accesibilidad, así mismo sin cumplimentar la normativa de distancias, en una superficie máxima del doble de la superficie inicialmente autorizada.

4. Reformas. En el ámbito del PERI del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, en edificios muy estrechos (menos de 5 metros) y en locales de superficies mínimas (menos de 65 m²s) se permite no aplicar la obligatoriedad de aseos de minusválidos, regulada por la Ley de Accesibilidad y Decreto 68/2000, de conformidad con lo establecido en anejo V, artículo 3 (Excepciones en la aplicación del presente anejo en las obras de reforma, ampliación o modificación. Criterios de practicabilidad) al considerar que todo el conjunto del área de rehabilitación integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz se encuentra inmerso en un proceso de renovación urbana que contempla tanto la sustitución como la conservación de la edificación existente.

3.4) Uso hotelero

Se autoriza en todos los edificios del ámbito del PERI. El alojamiento hotelero o residencias comunitarias deberán contar con acceso independiente desde la vía pública, y comunicaciones verticales independientes a los del uso residencial, con los que pudiera coexistir, excepto en edificios catalogados de protección especial (ECM-EPE), y en casos justificados, por imposibilidad técnica, en los de protección media (ECE-EPM). En cualquier caso, la superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes no podrá exceder de 10 m²s por cada plaza hotelera.

3.5) Uso de equipamiento comunitario público y privado

Se regula con idénticas condiciones que las previstas para el uso de oficinas. Se toleran todos los existentes en su situación actual.

3.6) Uso de guardería de vehículos

Únicamente se autoriza en los aparcamientos señalados en Campillo (PDCS + calle Escuelas), en número 7 de Fray Zacarías Martínez y en edificación de bordes, y siempre en bajo rasante.

En el aparcamiento subterráneo de la fase 1 del PDCS se permiten, para las pantallas perimetrales del mismo, anclajes provisionales en las parcelas colindantes, estableciéndose la oportuna servidumbre temporal en las mismas.

El resto de los usos, salvo las excepciones señaladas en los epígrafes anteriores de este mismo artículo se consideran prohibidos en el ámbito del presente plan especial. Quedan prohibidos expresamente los usos de locutorio, cambio de moneda o similares y resto de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de la reglamentación y normativa de aplicación²³.

Título IV. Gestión

Capítulo 1. Normativa de gestión

Sección 1ª. Definiciones

Artículo 70. Unidad básica de actuación. Son unidades básicas de actuación, las que están compuestas por una sola parcela, que cumple las condiciones urbanísticas previstas en las ordenanzas de edificación y que no requiera del concurso de otras parcelas para la resolución de la ordenación de cada manzana, conforme a las previsiones del plan y del plano de ordenación número 11. Ámbitos de ordenación y gestión. Programa de actuación.

Artículo 71. Unidad compuesta de actuación. Son unidades compuestas de actuación las que, para conseguir el resultado de la ordenación, conforme a las previsiones del plan, requieren el concurso de varias parcelas y así mismo cumplen las condiciones urbanísticas previstas en las ordenanzas de edificación, de parcelación y de regulación urbanística y se distinguen las siguientes que figuran en plano de ordenación número 11. Ámbitos de ordenación y gestión. Programa de actuación.

UECR - Unidad de ejecución compuesta residencial privada (programadas o no programadas)

UECTR - Unidad de ejecución compuesta. Terciario/residencial (privada) (No programadas. Acciones voluntarias).

- En la forma de intervención constructiva de revitalización (ordenanza de recuperación – ORE –OE2) corresponden a unidades de actuación directa – unidad básica.

- En la forma de intervención constructiva de renovación (ordenanza de renovación ONE – OE3).

Admite cambio de uso de residencial a terciario. Límite 50 por ciento residencial + 50 por ciento terciario de la superficie computable m2c.

- En la forma de intervención constructiva de renovación de las unidades de ejecución de calle Escuelas y cantón de San Francisco Javier, y solo en el caso que voluntariamente optasen por esta forma de intervención se admiten usos residenciales y/o terciarios: aisladamente en la totalidad de la superficie computable o en situaciones intermedias de uso mixto.

Artículo 72. Unidad de actuación de gestión pública residencial. Son unidades de actuación de gestión pública, aquellas unidades de actuación en las que por su gran dificultad de gestión, debido a sus específicas circunstancias de parcelación y ordenación y al hecho de soportar afecciones mayores, no resulta conveniente su ejecución a cargo de la iniciativa privada. Las mismas figuran en el plano de ordenación número 11. Ámbitos de ordenación y gestión. Programa de actuación.

UEPR - Unidad de ejecución pública residencial (programadas).

Artículo 73. Unidad de actuación de gestión pública de equipamiento.²⁴ Son unidades básicas o compuestas de actuaciones de gestión pública aislada o compuesta, destinadas a la obtención de los Equipamientos comunitarios previstos en el plan. Las mismas figuran en plano de ordenación número 11. Ámbitos de ordenación y gestión. Programa de actuación.

²³ 2ª modificación del plan especial aprobada el 25/04/2008 (BOTH A 26/05/2008)

²⁴ 6ª Modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH A de 23/08/2010)

Artículo 74. Unidad de actuación de gestión pública de espacios libres. Son actuaciones de gestión pública aislada o compuesta, destinadas a la obtención de los espacios libres previstos en el plan. Las mismas figuran en plano de ordenación número 11. Ámbitos de ordenación y gestión. Programa de actuaciones.

UEPEL - Unidad de ejecución pública de espacios libres (programadas).

En referencia a las condiciones de las redes de servicios, se determina una unidad de ejecución pública de espacios libres, para la mejora de servicios, que atienda a la eliminación y retirada de todas las redes aéreas, en todo el ámbito del Casco Medieval, soterrándolas por fases.

UEPE M S - Unidad de ejecución pública de espacios libres de mejora de servicios (no programada).

Las actuaciones en el Paseo de Ronda en la base de las murallas fundacionales del Casco Medieval, se concretan en la siguiente secuencia, según ámbitos geográficos:

- Manzana R (primer cuatrienio) UEPEL – R1. Estudio, análisis y recuperación de los sucesivos lienzos de la muralla, así como la reurbanización de su entorno inmediato con un gran potencial y valor arqueológico.

Delimitación de una franja de 3 metros (más dos metros a los efectos de la ejecución) como espacio libre de dominio público y uso restringido.

- Manzanas S y T (primer cuatrienio) UEPEL S-1 y UEPEL T-3. Según proyecto arqueológico y de urbanización de la AMRUyV, SA.

- Manzanas 1, 2 y 3. Mantenimiento de una franja de protección para investigación y estudio de la muralla de 3 metros de anchura, como espacio libre de dominio privado.

Eliminación de fachada de acabados exteriores discordantes o elementos discordantes (segundo cuatrienio).

- Aplicación excepcional del apartado 2 del artículo 17 del Decreto 317/97 de 23 de diciembre (Conjunto monumental y régimen de protección del Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz).

En lo referente al Nivel 1 (N1). Adecuación urbanística de la edificación y para la obtención de la transitabilidad de los espacios libres al interior de las manzanas, se ha determinado distintas unidades de ejecución. Las mismas quedan declaradas en plano de ordenación número 6 (situaciones fuera de ordenación) con su propia programación, alcanzando tanto a la forma de intervención constructiva de revitalización y nueva edificación, como a los distintos ámbitos de ordenación y gestión en el mismo señalados.

Artículo 75. Plan Director Campillo Sur. En atención al artículo 11 de la normativa de desarrollo del plan especial, en la redacción del estudio de detalle en que se materialice el Plan Director Campillo Sur de localización de los diversos usos, se contemplarán las siguientes intensidades de uso, y que deberán ser coincidentes con las distintas unidades de ejecución que confluyan en el citado Plan Director, correspondientes a las fases de ordenación y gestión, de planos de ordenación.

Fase 1. Superficie de ámbito: 7.748 m²s + 1.170 m²s destinados a túneles plaza del Campillo y/o plaza de Villa Suso

UEPE I – 1 y UEPE IV – 1 (primer cuatrienio)

Uso: Equipamiento público, terciario, aparcamiento público, espacio libre público y jardín arqueológico público.

- Aparcamiento en subsuelo con un número máximo de 440 plazas y un máximo de 4 plantas. El estudio de detalle que desarrollará la fase 1 podrá contemplar la ejecución por fases del aparcamiento previsto.

- Accesos peatonales

- Espacio libre público

- Comunicación interna bajo rasante

- Equipamiento público con aprovechamiento máximo de 10.400 m²c de los cuales podrá destinarse un 30 por ciento como máximo a uso terciario.

- Jardín arqueológico (actual aterpe y DEMSAC)

El jardín arqueológico, admite superficies construidas ligadas fundamentalmente con la actividad arqueológica y el equipamiento público, con un límite no superior en un 50 por ciento tanto en ocupación de parcela y de altura respecto de los actuales edificios declarados fuera de ordenación.

Los usos de equipamiento y terciario no disponen del mismo carácter y condición de compatibilidad, por tanto no serán intercambiables en lo referente al régimen de compatibilidad de usos del PGOU.

Asimismo la calificación de viarios locales de contorno se mantendrá inalterada, tengan ocupación bajo rasante o no la tengan.

Fase 2. Superficie de ámbito: 1.902 m²s.

Se corresponde con el actual polideportivo

UEPE V – 1 (primer cuatrienio)

Uso: Equipamiento Público, con uso deportivo y sus compatibles socioculturales y de ocio.

La envolvente máxima de la edificación queda definida por las alineaciones máximas exteriores de la calificación pormenorizada, y las superficies inscritas en las mismas, bajo y sobre rasante con una cota superior de estructura última planta, igual o inferior a la altura media de los aleros de los edificios de calle Santa María, 1, 3, 5, 7 y 9

Sobre esta cota se permitirán salidas a planta de cubierta, instalaciones tecnológicas, y planos inclinados de cubierta, con una pendiente máxima del 40 por ciento, respecto a las cuatro alineaciones de la calificación pormenorizada.²⁵

Fase 3. Superficie de ámbito: 1.418 m²s

Comunicación con Palacio Escoriaza-Esquivel

UEPE II – 1 (segundo cuatrienio)

Uso: Espacio libre público

Comunicación interna bajo rasante, con un paso bajo rasante a palacio Escoriaza Esquivel de 320 m²c como máximo.

Fase 4. Superficie de ámbito: 1.366 m²s

Se corresponde con el actual recinto cultural del Depósito de Aguas

UEPE IV (primer cuatrienio)

Uso: Equipamiento cultural público.

Edificio de ampliación del depósito de aguas con un máximo de 955 m²c

²⁶ ²⁷

En el aparcamiento subterráneo de la fase 1 del estudio de detalle a través del que se desarrollará el denominado Plan Director Campillo Sur, se permiten, para las pantallas perimetrales del mismo, anclajes provisionales en las parcelas colindantes estableciéndose la oportuna servidumbre temporal de las mismas.

Artículo 76. Ámbito de las unidades de ejecución – Programa de actuación. Los ámbitos de ordenación y gestión, así como el programa de actuación (1 y 2 cuatrienio) queda reflejado en plano 11. Ámbitos de ordenación y gestión. Programa de actuación.

En Anexo se adjuntan colección de fichas de las unidades contempladas en este capítulo.

Artículo 77. Acciones de rehabilitación. Son acciones de rehabilitación, todas las acciones arquitectónicas y de urbanización que, sujetas a las formas de intervención definidas en el plan, se realicen conforme a lo previsto en los artículos precedentes y disponen de financiación cualificada, conforme a lo indicado en el presente plan especial.

Sección 2ª. Formas de gestión

Artículo 78. Gestión de las unidades básicas de actuación. Las unidades básicas de actuación se ejecutarán²⁸ directamente, previas las cesiones obligatorias que procedan, de acuerdo con el plano número 8-N y 8-S, en el que se establecen las alineaciones de las edificaciones, mediante la presentación del proyecto de edificación correspondiente (de acuerdo con las formas de intervención constructiva permitida en cada caso) en el que se justifique el cumplimiento de las determinaciones previstas en el plan.

Los suelos, bienes y derechos incluidos en unidades básicas de actuación de gestión pública, cuyo destino sea el de equipamiento (con sus espacios libres vinculados), se obtendrán por expropiación²⁹.

Artículo 79. Conformidad. Así mismo, previamente, deberá contarse con la aceptación expresa de las condiciones recogidas en los documentos señalados en el apartado anterior por parte del propietario o propietarios de la finca, conforme a los casos y situaciones que se contemplen en la legislación vigente.

Artículo 80. Unidades compuestas de actuación. Será imprescindible la aprobación del expediente de reparcelación o compensación que deberá cumplir las determinaciones del plan.

²⁵ 5ª modificación del plan especial aprobada el 29/01/2010 (BOTH A 26/02/2010)

²⁶ 3ª modificación del plan especial aprobada el 27/06/2008 (BOTH A 18/07/2008 y 03/09/2008)

²⁷ 12ª modificación del plan especial

²⁸ 6ª modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH A de 23/08/2010)

²⁹ 6ª modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH A de 23/08/2010)

Artículo 81. Sistema de actuación. En las unidades compuestas, el sistema de actuación será, con carácter general, el sistema de compensación. Las mismas quedan señaladas conforme al programa de actuación del plano número 11 y que se adjuntan en colección de fichas de unidades de ejecución. Pasados los tres primeros meses de vigencia del plan, sin haberse constituido las correspondientes Juntas de Compensación, con las garantías que establece la Ley, el Ayuntamiento de acuerdo con las solicitudes de rehabilitación formuladas en cada unidad, podrá requerir a los propietarios afectados para la legal presentación del proyecto de estatutos y bases de actuación, en el plazo de tres meses. Si los propietarios no presentasen los documentos en el plazo expresado, el Ayuntamiento, podrá sustituir el sistema de compensación por cualquiera de los otros previstos en la Ley, siguiendo los trámites del artículo 155 del reglamento de gestión.

En los estatutos y en las bases de actuación se incorporará necesariamente, la condición de constituir la junta y presentar el proyecto de compensación dentro del plazo de tres meses a partir del plazo de incorporación de propietarios previsto en el artículo 162.5 del reglamento de gestión. En caso de incumplimiento de la anterior condición, el Ayuntamiento, podrá sustituir el sistema de actuación en la forma prevista en el anterior párrafo.

Artículo 82. Proyecto de rehabilitación. Al proyecto de compensación, se deberá acompañar el proyecto de rehabilitación de todas las parcelas comprendidas en la unidad, que deberá contener las siguientes determinaciones:

1. Plazo para efectuar los derribos necesarios y transmisión el Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria.
2. Plazo de ejecución de las obras de rehabilitación, que no será superior a 2 años.
3. Obras de demolición necesarias.
4. Obras de edificación y urbanización que afecten a la unidad.

En el caso de incumplimiento de las condiciones contenidas en los proyectos de compensación o reparcelación, el Ayuntamiento podrá actuar en sustitución de la Junta de Compensación, pudiendo llegar a la expropiación de los bienes necesarios y la realización de las obras previstas, repercutiendo en los propietarios el coste en la proporción que les corresponde.

Artículo 83. Unidades compuestas de gestión pública. El sistema de actuación de las unidades compuestas de gestión pública será el de expropiación.³⁰

Mientras no se incoe el correspondiente expediente de expropiación, los propietarios podrán realizar las obras de rehabilitación que sean precisas por razones de seguridad, así como aquellas que sean convenientes por razones de habitabilidad, en lo que sean compatibles con la ordenación vigente³¹.

Artículo 84. Condiciones de las acciones de rehabilitación. Son condiciones de a las acciones de rehabilitación, el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el plan especial y en D.R.P.U.E. del Gobierno Vasco y, principalmente, las encaminadas a conseguir la adecuación urbanística, y obtener las dimensiones establecidas para los espacios libres interiores de las manzanas en la nueva ordenación, que se concreta en:

- Restitución al patrimonio municipal de los suelos públicos invadidos por la edificación en los caños de manzana. espacios libres de dominio público y uso restringido.
- Cesión de la superficie edificada (en todas las plantas), que queda fuera de ordenación, por ocupar los espacios libres de la nueva ordenación.

Artículo 85. Derechos de los beneficiarios de la rehabilitación. 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 del Gobierno Vasco, las ayudas aportadas por la AMRUyV, SA., que específicamente, en relación con las acciones necesarias para la adecuación urbanística de las edificaciones, son las siguientes:

- Indemnización de las superficies de las parcelas iniciales para espacios libres o caños, únicamente en aquellos casos que se pudiera justificar la propiedad privada de estos suelos, dado que en caso contrario se atenderá a la recuperación de los bienes públicos.
- Indemnización del valor de la edificación que queda fuera de ordenación, no comprendiendo la superficie en la que está ubicada, por ocupar espacios libres de uso público de la nueva ordenación.
- Indemnización de superficie construida por plantas afectadas.

³⁰ 6ª modificación del plan especial aprobada el 23/07/2010 (BOTH de 23/08/2010)

³¹ 12ª modificación del plan especial

- Asunción de los costes de cerramiento de las edificaciones fuera de ordenación y gastos de instalación de los servicios afectados.
- Instalación de vivienda puente si llegase el caso.
- Gastos de traslados.
- Indemnización de superficies construidas por plantas afectadas.

Artículo 86. Facultades del Ayuntamiento. 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 PGOU de Vitoria-Gasteiz y la legislación vigente.

Artículo 87. Intervención directa. 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, como es la transitabilidad total de los caños en las manzanas interiores, para lo cual podrá proceder a la expropiación de las propiedades afectadas, parcial o totalmente.

Artículo 88. Gestión pública del Ayuntamiento. El Ayuntamiento, tendrá así mismo facultad para intervenir directamente en el proceso de rehabilitación, mediante la gestión pública, en aquellas manzanas en las que el proceso rehabilitador se haya realizado en una proporción del 85 por ciento de la superficie total o construida en planta o del 85 por ciento del número de parcelas de la misma, (hasta alcanzar al menos el NIC 3), para lo cual podrá expropiar las propiedades restantes, al objeto de finalizar los procesos de rehabilitación.

Artículo 89. Presentación de proyectos de rehabilitación. La AMRUyV, SA., definirá mediante una norma las condiciones de presentación de proyectos de rehabilitación para su inserción en el Sistema de Información Geográfica del presente plan especial.

Capítulo 2. Incentivos de revitalización

Artículo 90. Ayudas especiales. Se establecen ayudas especiales, cuya forma de obtención y cuantía se determinarán por el Ayuntamiento, a través del Departamento del Centro Histórico, para la incentivación de las actividades productivas en el área. La cuantía dependerá de la categoría en la que se encuentre clasificada, la actividad, en el catálogo de interés de la actividad, y de su localización o no en las zonas de intervención prioritaria, que podrán quedar sujetas a modificación en las revisiones de la Agencia municipal; asimismo atenderá al contenido del proyecto, solvencia, trayectoria, atractivo y generación de flujo y empleos de la actividad en cuestión.

Artículo 91. Catálogo de interés de la actividad

1) Categoría 1ª. Con ayudas especiales

- A. Restaurantes sin barra, conforme a las condiciones del artículo 69.3.3. de la presente normativa urbanística.
- B. Librería, artes gráficas, papelería, música, fotografía, ...
- C. Galerías de arte, salas de exposiciones, ...
- D. Textil, piel y complementos, artículos de deporte, ...
- E. Joyería, relojería, orfebrería, platería, filatelia, numismática, ...
- F. Mobiliario, decoración, regalo, perfumería, equipamiento de hogar,
- G. Antigüedades, almonedas, ...
- H. Hoteles, hostales, conforme a las condiciones del artículo 69.3.4. de la presente normativa urbanística.
- I. Alimentación especializada, vinotecas, estancos, ...
- J. Academias, escuelas de danza, estudios de pintura y escultura, despachos y servicios profesionales, ONG, ...

2) Categoría 2ª. Con ayudas especiales, en orden decreciente

- K. Alimentación en general
- L. Peluquería, salones de belleza, saunas, gimnasios, ...
- M. Electrónica, electrodomésticos, bricolaje, cuadros, marcos, camping, equipamiento oficina, juguetería, ...
- N. Farmacia, óptica, ortopedia, naturismo, análisis clínicos, droguerías, ..

O. Artesanía popular, cerámica, madera, floristería, ...
P. Oficinas financieras, bancos, gestorías, viajes, ...
Q. Cafeterías, únicamente en la zona de régimen especial según plano de ordenación número 10 Zonas de Intervención prioritaria, y con las condiciones del artículo 69.3.3. de la presente normativa urbanística.
Q'. Sociedades gastronómicas, conforme a las condiciones del artículo 69.3.3. de la presente Normativa Urbanística.

3) Categoría 3ª. Inadecuada-prohibida

R. Pequeños medianos y grandes talleres industriales o no industriales.
S. Restaurantes con barra, bares, discotecas, pubs, wiskerías y similares, bingos, casinos, salas de baile, café teatro, cafeterías (excepto zona de régimen especial).
T. Chocolaterías, bocaterías, degustaciones, burger, salas de te y similares.
U. Salones recreativos, billares, ...
V. Aparcamientos (excepto en los lugares autorizados en el artículo 69.3.6.), talleres mecánicos, reparaciones, ...
W. Locutorios, cambio de moneda y similares.
X. Resto de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de la reglamentación y normativa de aplicación.

Artículo 92. Zonas de intervención prioritaria

1) Las categorías C1 y C2 podrán localizarse en todo el ámbito del plan especial, a excepción de cafeterías, que lo serán solo en la zona de régimen especial. (Zonas de intervención prioritaria)

2) En las zonas de intervención prioritaria que se señalan en plano 10 de ordenación, se sobreincentivarán aquellas actividades de las categorías C1 y C2 que a continuación se señalan, siempre que no conculquen las determinaciones indicadas en el artículo 69.3 de la presente normativa urbanística para el uso de establecimientos públicos y de hostelería y el uso hotelero:

1. Zona neutra. No existe incentivación alguna sobre las ayudas otorgadas a C1 y C2.
2. Eje lineal cultural. Se incentivan con ayudas acumulativas a las especiales, las siguientes actividades A, B, C y E.
3. Zona de revitalización especial. Entorno de la Catedral. Se incentivan con ayudas acumulativas las siguientes actividades A, B, C, G, H, J y Q.
4. Zona de renovación especial. Se incentivan con ayudas acumulativas. Las actividades de C1 y C2 excepto la Q, que queda prohibida su localización.
5. Ejes de acceso transversal. Se incentivan con ayudas acumulativas las siguientes actividades: G,H,J,O,P.
6. Zona sur. Se incentivan A, B y C.

3) La AMRUyV, SA., en ejercicio de sus competencias y de conformidad lo expresado en el artículo 90 de la presente normativa urbanística, podrá alterar la delimitación, significado y contenido de estas zonas; y asimismo incorporar si así lo estimase, aquellas zonas, estudios y determinaciones que para la reactivación comercial propusieron el Plan Pereca y otros similares.

Artículo 93. Ayudas a locales productivos. El Ayuntamiento, a través del Departamento del Centro Histórico, podrá conceder las ayudas de revitalización a los promotores de aquellas acciones de rehabilitación de locales productivos, que, aún no realizándose en la totalidad de la edificación, garanticen la consecución de los niveles 1, 2 y 3 en la parte de la edificación correspondiente.

Artículo 94. Asistencia del Ayuntamiento. El Ayuntamiento, a través de la AMRUyV, SA., pondrá a disposición de los propietarios e inquilinos de las propiedades sujetas a rehabilitación, los servicios de información, de asistencia social y de gestión oportunos, para facilitar las acciones correspondientes, pudiendo en casos singulares actuar subsidiariamente en su lugar, a requerimiento de los mismos. Asimismo, y en atención a la definición objeto de la rehabilitación integrada del artículo 1 de la presente normativa urbanística, la AMRUyV, SA. fomentará aquellas operaciones de carácter integral, que atendiendo a las estrategias de intervención en el Casco Medieval (conservación, revitalización y/o renovación) aseguren la reactivación del mismo mediante acciones tendentes a la mejora de sus componentes sociológicos y económicos.

Artículo 95. Mejora de la Edificación. El Ayuntamiento, a través de la AMRUyV, SA., determinará una norma de ayudas para la mejora del cierre de ventanas de conformidad con la normativa térmica y acústica de aplicación, que podrá alcanzar el 100 por cien de la obra ejecutada. Igualmente ampliará el cometido y alcance de la "Norma reguladora de las ayudas económicas para instalación de ascensores", en orden a propiciar y extender esta instalación en las edificaciones tipológicas históricas del Casco Medieval.

Artículo 96. Exenciones fiscales y tributarias. El Ayuntamiento podrá establecer exenciones fiscales y tributarias a determinar por Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Diputación Foral de Alava, como sistema para minimizar afecciones por vinculaciones singulares de la ordenación en los siguientes casos de edificios catalogados:

- Edificios que presenten proyectos de rehabilitación innovadores y nuevas tecnologías sostenibles, con empleo de elementos recuperables.
- Edificios sometidos a los tipos de intervención constructiva de restauración científica o restauradora.
- Edificios de protección especial y de protección media que pierdan aprovechamiento respecto a la ordenanza de regulación urbanística que les fuera de aplicación.