



ARTICULO 4.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS  
MISMOS

1.- El presente Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A: MEMORIA.

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS - FICHAS INDIVIDUALIZADAS - CATALOGO.

DOCUMENTO C: PLAN DE ETAPAS - PROGRAMA DE ACTUACION.

DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

DOCUMENTO E: PLANOS.

2.- Si bien el contenido normativo del presente plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los documentos, B: ORDENANZAS REGULADORAS; C: PLAN DE ETAPAS - PROGRAMA DE ACTUACION, y los planos de ordenación del documento E: PLANOS, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

3.- En aquellos casos de orden general no contemplados en estas Ordenanzas, regirán las correspondientes a la Revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio, así como las definidas en el Decreto 317/2002, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

## **TITULO II - REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

### **CAPITULO I. - REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO**

#### **ARTICULO 5.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

1.-El área del casco histórico de Deba A.U.08 queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en esta Plan Especial, grafiadas concretamente en el plano 2.4 Zonificación pormenorizada.

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- En este contexto, se diferencian en el área los tipos de subzonas de uso pormenorizado siguientes:

1. A.1. Parcelas de Asentamientos Residenciales de Casco histórico
2. E.1. Sistema de Redes Viarias: Sistema Local red viaria(rodada-peatonal)
3. F.1. Espacios Libres Urbanos: Sistema Local espacios libres
4. G.4. Parcelas de Equipamiento Administrativo e Institucional Publico
5. G.6. Parcelas de Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.
6. G.7. Parcelas de Equipamiento Religioso

3.- El régimen de uso y edificación de las citadas subzonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en el Titulo Primero del Documento de Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y, por otro, en las incluidas, como complemento y particularización de aquellas, en este mismo Plan Especial.

#### **ARTICULO 6.- REGIMEN DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS DE USO PORMENORIZADO.**

##### **1. A.1. PARCELAS DE ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES DE CASCO HISTORICO**

**Régimen de edificación:** Regulado por las Ordenanzas de edificación de las parcelas residenciales (Titulo III Capitulo II) y las correspondientes fichas individualizadas, de las presentes ordenanzas.

**Régimen de uso:**

o

■ **Uso característico:** Vivienda

■ **Usos autorizados:**

- Residencia comunitaria: En parcelas destinadas de manera específica a este uso o en parcelas de vivienda según lo regulado por las Condiciones de Uso de las parcelas residenciales (Título III Capítulo VI) y las correspondientes fichas individualizadas, de las presentes ordenanzas.

- Industria: De primera categoría con las limitaciones establecidas como usos asimilados al de viviendas y usos comerciales.

-Comercial: En parcelas destinadas de manera específica a este uso o en parcelas de vivienda según lo regulado por las Condiciones de Uso de las parcelas residenciales (Título III Capítulo VI) y las correspondientes fichas individualizadas, de las presentes ordenanzas.

-Oficinas: En parcelas destinadas de manera específica a este uso o en parcelas de vivienda según lo regulado por las Condiciones de Uso de las parcelas residenciales (Título III Capítulo VI) y las correspondientes fichas individualizadas, de las presentes ordenanzas.

-Recreativo: Asimilado a los usos comerciales.

-Hotelero: En parcelas destinadas de manera específica a este uso o en parcelas de vivienda según lo regulado por las Condiciones de Uso de las parcelas residenciales (Título III Capítulo VI) y las correspondientes fichas individualizadas, de las presentes ordenanzas.

-Sanitario y asistencial: Asimilado a los usos comerciales.

-Terciario diverso: Asimilado al uso comercial y oficinas.

- Comunicaciones: Garaje(Guarda de vehículos): En sótano y semisótano. Regulado por las correspondientes fichas individualizadas de las presentes ordenanzas.

- Equipamiento Comunitario: En parcelas de uso exclusivo, o como uso asimilado a los usos comerciales y en parcela de uso de vivienda.

- Uso de infraestructura de servicio: Con los límites establecidos como uso asimilado al de vivienda.

■ **Usos prohibidos**

- Industria: En sus categorías y variantes no autorizadas.

- Terciario: En sus categorías y variantes no autorizadas.

- Rural

- Equipamiento Comunitario: Servicios públicos no compatibles con el uso de vivienda.

**2. E.1. SISTEMA DE REDES VIARIAS: SISTEMA LOCAL RED VIARIA(RODADA-PEATONAL)**

**Régimen de edificación:** Regulado por las Ordenanzas de aplicación en los espacios urbanos públicos (Título III Capítulo V). En principio, se excluye la edificación. Esta se admitirá exclusivamente en los siguientes casos:

o

- En superficie, construcciones de pequeña entidad y tipología singularizada, vinculadas a los usos autorizados.
- En subsuelo, construcciones ligadas a infraestructuras de servicio del área y garajes (guarda de vehículos) en régimen de concesión.

**Régimen de uso:**

- **Uso característico:** Viales urbanos de uso mixto rodado-peatonal.

- **Usos autorizados:**

- Usos auxiliares de los usos característicos
- Usos provisionales con autorización municipal
- Garaje (guarda de vehículos) bajo rasante y en régimen de concesión.

- **Usos prohibidos:** Todos los no autorizados de manera expresa.

### 3. F.1. ESPACIOS LIBRES URBANOS: SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES

**Régimen de edificación:** Regulado por las Ordenanzas de aplicación en los espacios urbanos públicos (Titulo III Capitulo V). En principio, se excluye la edificación. Esta se admitirá exclusivamente en los siguientes casos:

- En superficie, construcciones de pequeña entidad y tipologías singularizada, vinculadas a los usos autorizados.
- En subsuelo, construcciones ligadas a infraestructuras de servicio del área y garajes (guarda de vehículos) en régimen de concesión.

**Régimen de uso:**

- **Uso característico:** Uso de espacios libres destinados a ocio y expansión.

- **Usos autorizados:**

- Usos comerciales de pequeña entidad y régimen de concesión.
- Equipamiento comunitario compatible.
- Garaje (Guarda de vehículos) bajo rasante, en régimen de concesión.

- **Usos prohibidos:** Todos los no autorizados de manera expresa.

### 4. G.4. PARCELA DE EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO E INSTITUCIONAL PUBLICO

**Régimen de edificación:** Regulado por las Ordenanzas de edificación de las parcelas no residenciales (Titulo III Capitulo III) y las correspondientes fichas individualizadas de las presentes ordenanzas. Deberá adecuarse a la normativa sectorial aplicable, según el uso concreto al que se destine.

o

**Régimen de uso:**

- **Uso característico:** Equipamiento Administrativo e Institucional publico
- **Usos autorizados:**
  - Terciarios en general compatibles con el uso característico.
  - Otras modalidades de Equipamiento Comunitario compatibles.
- **Usos prohibidos:** Todos los demás

**5. G.6. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL Y RECREATIVO.**

**Régimen de edificación:** Regulado por las Ordenanzas de edificación de las parcelas no residenciales (Titulo III Capitulo III) y las correspondientes fichas individualizadas de las presentes ordenanzas. Deberá adecuarse a la normativa sectorial aplicable según el uso concreto al que se destine.

**Régimen de uso:**

- **Uso característico:** Equipamiento socio cultural y recreativo.
- **Usos autorizados:**
  - Terciarios en general compatibles con el uso característico.
  - Residencia comunitaria
  - Otras modalidades de Equipamiento Comunitario compatibles.
- **Usos prohibidos:** Todos los demás

**6. G.7. PARCELA DE EQUIPAMIENTO RELIGIOSO**

**Régimen de edificación:** Regulado por las Ordenanzas de edificación de las parcelas no residenciales (Titulo III Capitulo III) y las correspondientes fichas individualizadas de las presentes ordenanzas.

**Régimen de uso:**

- **Uso característico:** Equipamiento Religioso en sus diferentes modalidades
- **Usos autorizados:**
  - Residencia comunitaria
  - Terciarios en sus modalidades de oficina, salas de exposiciones, etc.
  - Otras modalidades de Equipamiento Comunitario compatibles.
- **Usos prohibidos:** Todos los demás

## **CAPITULO II. - REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION**

### **ARTICULO 7.- REGIMEN GENERAL**

El desarrollo y la ejecución de este Plan Especial se ajustara a todos los efectos -asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- a las determinaciones establecidas en:

- La legislación vigente.
- La Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba.
- El presente Plan Especial.

### **ARTICULO 8.- MODALIDADES DE SUELO URBANO Y REGIMEN URBANISTICO DE LAS MISMAS.**

- 1.- Los terrenos incluidos en las actuaciones aisladas, en las actuaciones de dotación, en las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas, así como en la actuación integrada “E-1”, serán considerados como suelo urbano no consolidado. El régimen urbanístico del mismo será el establecido en la legislación vigente para dicha modalidad de suelo.
- 2.- Los terrenos no incluidos en las citadas actuaciones serán considerados como suelo urbano consolidado. El régimen urbanístico de los mismos será el establecido en la legislación vigente para dicha modalidad de suelo.

### **ARTICULO 9.- CONDICIONES DE DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

A los efectos de la distribución del aprovechamiento urbanístico previsto en el Area se estará a lo dispuesto, por un lado, en la vigente legislación urbanística, y, por otro, en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

### **ARTICULO 10.- REGIMEN DE GESTION URBANISTICA**

- 1.- A los efectos de la gestión de las previsiones urbanísticas planteadas en las mismas se delimita la Actuación Integrada A.I. “E-1”, que contiene una única Unidad de Ejecución U.E. “E-1”, a desarrollar mediante el sistema de concertación.
- 2.- Se delimita, así mismo, los ámbitos de expropiación o actuaciones de ejecución de dotaciones publicas “C-9”, “F-12-15”, “F-14” y “G-6.7”.Las previsiones establecidas en los mismos serán ejecutadas mediante expropiación.

o

- 3.- En el futuro, y siempre que se considere necesario para la ejecución de las previsiones establecidas en este Plan Especial podrán delimitarse, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y además de las citadas, otras unidades de ejecución y/o de gestión.
- 4.- Las previsiones planteadas en terrenos y parcelas no integrados en los mencionados ámbitos de gestión se ejecutaran de forma directa.
- 5.- Se podrán formular Estudios de Detalle dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, con el fin de reajustar o completar el señalamiento de alineaciones, las rasantes y la ordenación de los espacios públicos y parcelas definidas en el Plan Especial si fuera necesario para la buena realización de la urbanización. En ningún caso podrán modificarse las condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen de las parcelas colindantes.
- 6.- Serán obligatorios proyectos de gestión para aquellas actuaciones en las que se deban regular las condiciones de dominio, previamente a la intervención rehabilitadora, por ser necesaria una expropiación de normalización de fincas o cualquier otro de carácter similar.

#### **ARTICULO 11.- CONDICIONES DE PARCELACION**

Se consolida, con carácter general y con las únicas excepciones a las que seguidamente se hace referencia, la estructura parcelaria actual, y las parcelas existentes no podrán ser objeto ni de segregación ni de agrupación.

Dicha estructura parcelaria únicamente podrá ser modificada en los supuestos expresamente señalados en las Ordenanzas Particulares, bien para su adaptación a las nuevas previsiones de edificación planteadas, bien para, mediante la segregación de una parcela actual, reponer la parcelación originaria.

#### **ARTICULO 12.- REGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION**

Se redactarán los Proyectos de Urbanización necesarios para la cumplimentación del Programa de Actuación según el plan de etapas previsto.

Complementariamente las obras de urbanización a realizar en cada una de las unidades de ejecución delimitadas serán objeto de un proyecto de obras de urbanización complementarias. Sus propuestas deberán ser objeto de la necesaria coordinación con las de los restantes proyectos de urbanización.



### **ARTICULO 13.- EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACION**

Se declaran fuera de ordenación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de edificación y uso establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial, incluidos en las actuaciones aisladas, integradas así como en las actuaciones de ejecución de dotaciones publicas.

Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de edificación y uso establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial, no incluidos en ningún ámbito de gestión, sin plazo para su desaparición.

Serán totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional publico e impidan la efectividad de su destino.

Se delimitan en el plano correspondiente los edificios e instalaciones objeto de esa declaración, complementándose tales determinaciones en estas ordenanzas y en las correspondientes fichas individualizadas.

En este contexto, se declaran fuera de ordenación los edificios que se declaran discordantes, y disconformes con el planeamiento los elementos declarados parcialmente discordantes así como los usos disconformes con los autorizados.

Sin perjuicio de previsiones expresas de otra índole definidas en las Ordenanzas Particulares, y de lo que resulte de las mismas, los usos declarados fuera de ordenación deberán ser eliminados necesariamente y como máximo con ocasión de la ejecución de obras de sustitución o reforma y rehabilitación integral de la edificación afectada. En todo caso, no se autorizara la ejecución, en los locales ocupados por los mismos, de obras que impliquen el mantenimiento, la consolidación y la revalorización de esos usos y actividades.

### **ARTICULO 14.- CONDICIONES DE FINANCIACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION**

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento de Estudio Económico Financiero de este Plan.

o

#### **ARTICULO 15.- CONDICIONES DE ADSCRIPCION DE LOS TERRENOS AL REGIMEN DE DOMINIO Y/O USO PUBLICO**

Se destinaran a dominio y/o uso público la totalidad de los terrenos y espacios que el presente plan adscribe al citado régimen.

En particular, todos los terrenos de dominio y uso público situados en las cárcavas mantendrán dicha condición, si bien se propone la restricción de su uso público.

#### **ARTICULO 16.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

1.- Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en las unidades de ejecución delimitadas estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Deba.

2.- Con carácter general, las edificaciones previstas en cada una de las parcelas urbanísticas resultantes de la ordenación propuesta en este Plan Especial podrá ser objeto de proyecto de edificación diferenciado a los efectos de la concesión de la correspondiente licencia de edificación.

En todo caso, siempre que la problemática de un determinado ámbito o entorno lo justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de proyectos de edificación de ámbitos superiores al de una única parcela, y condicionar en ese sentido la concesión de la correspondiente licencia de edificación.

3.- La totalidad de las actuaciones que se promuevan en las unidades edificatorias delimitadas en el presente Plan Especial tienen la consideración de intervenciones constructivas de rehabilitación, sin perjuicio de su alcance y, consiguientemente, de su catalogación en aplicación del Decreto de Rehabilitación.

4.- La ejecución de las edificaciones previstas en las unidades de ejecución delimitadas se ajustará a los plazos establecidos en su correspondiente ficha particular.

#### **ARTICULO 17.- CONDICIONES PARA LA CONCESION DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION.**

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas en las unidades de ejecución delimitadas estará condicionada a la ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización de acuerdo con lo establecido en el “Documento “Plan de Etapas/ Programa de Actuación” de este Plan.

## **TITULO III - ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO**

### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTICULO 18.- REGIMEN GENERAL**

- A los efectos de la determinación del correspondiente régimen de edificación, las edificaciones existentes y/o previstas se vinculan a las modalidades de ordenanza que se citan a continuación:
  - A.- Ordenanza de edificios objeto de protección especial.
  - B.- Ordenanza de edificios objeto de protección media.
  - C.- Ordenanza de edificios objeto de protección básica.
  - D.- Ordenanza de edificios objeto de protección morfológica
  - E.- Ordenanza de edificios discordantes.
  - F.- Ordenanza de edificios carentes de protección.

Las ordenanzas anteriores se complementan, a su vez, con la definición de los criterios de intervención referidos a elementos determinados de las edificaciones existentes que, o bien son objeto de protección parcial, o bien se declaran parcialmente discordantes. Así como con las ordenanzas de condiciones estéticas que se establecen en el capítulo IV del presente Título.

- Las intervenciones constructivas previstas en las citadas edificaciones son las reguladas en el Decreto 317/2002 sobre Actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Las intervenciones previstas en cada unidad edificatoria son las definidas en la correspondiente ordenanza particular.
- El régimen de edificación y uso de los edificios, instalaciones y elementos declarados o que se declaren como bien cultural calificado será el definido en la propia resolución de declaración. En caso de contradicción con las propuestas establecidas en este Plan Especial, las previsiones contenidas en dicha resolución se entenderán de aplicación preferente.
- Las intervenciones proyectadas en el ámbito de intervención de este Plan Especial se ajustarán a los requisitos y condiciones derivados de su declaración como zona arqueológica. En este sentido, dichas intervenciones serán objeto de los informes y autorizaciones específicos derivados y exigidos por esa declaración, además de los restantes que, conforme a la legislación vigente, sean necesarias.

La zona arqueológica del Casco Histórico de Deba se encuentra inscrita como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, siéndole de aplicación lo previsto en el artículo 45.5. de la Ley 7/90, del Patrimonio Cultural Vasco.

- Salvo que el mantenimiento y la preservación del grado de protección lo hagan inviable, las referidas construcciones se ajustaran al régimen de edificación y uso establecidas tanto en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento como en este mismo documento.
- En el futuro, y siempre que se considere necesario para la ejecución de los objetivos establecidos en este plan especial, podrán redactarse, de forma complementaria, ordenanzas específicas, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.
- A los efectos de la definición del perfil de edificación autorizado:
  - Se denomina BC a aquella planta bajocubierta susceptible de acoger una vivienda independiente por disponer de una determinada altura libre, que permita la instalación de un ascensor hasta dicha planta.  
Las plantas propuestas denominadas BC en caso de sustitución tendrán como máximo 2.20m de altura en fachada.  
Las plantas propuestas denominadas BC en caso de consolidación con ampliación tendrán como máximo 2.00m de altura en fachada.
  - El espacio bajocubierta se denomina a aquel espacio que queda entre la última planta alta definida y la cubierta, susceptible de acoger uso de vivienda sin poder ser independiente, siempre ligado a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior. La superficie de dicho espacio no se computa a efectos de aprovechamiento.
  - Se entiende por plantas bajas (SS- PB) a la planta baja (PB) y todas aquellas plantas situadas por debajo de ella incluyendo las que tengan luz y vistas a otra calle (SS).
  - Se entiende por plantas altas (I-II...-BC) a todas las plantas situadas por encima de la denominada como planta baja (PB).
  - Se denomina planta baja (PB) aquella planta cuyo suelo está situado en la rasante de acceso principal a la edificación o dentro de unos límites de 1.20m por encima o 0.80m por debajo.
  - Se entiende por planta semisótano (SS) la situada en la planta inmediatamente inferior a la denominada planta baja (PB), que tiene luz y vistas a la calle.

o

- Se entiende por planta sótano (PS) aquella planta, inmediatamente inferior a la planta baja o planta semisótano, sin luz ni vistas a la calle. La superficie de dichas plantas no se computa a efectos de aprovechamiento, salvo lo propuesto de manera específica en cada ficha particular.

## **CAPITULO II.- ORDENANZAS DE EDIFICACION DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES (Parcelas A.1)**

### **SECCION 1ª**

#### **ORDENANZA DE EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCION ESPECIAL**

##### **ARTICULO 19.- EDIFICACIONES SUJETAS A ESTA ORDENANZA**

Se adscriben a esta modalidad de ordenanza:

- Aquellos inmuebles y elementos urbanos que por su carácter singular y sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales, han sido declarados Monumentos con la categoría de Bienes Culturales Calificados y aquellos que son susceptibles de ser calificados como tales.
- Las edificaciones, instalaciones o elementos de carácter singular y de especial valor arquitectónico, artístico o cultural que se encuentran en un estado de conservación que permite la recuperación de sus características arquitectónicas originales.

##### **ARTICULO 20.- REGIMEN DE EDIFICACION**

1.- Se autoriza la realización en las edificaciones adscritas a esta modalidad de Ordenanza, de las intervenciones u obras de restauración científica reguladas en el Decreto 317/02, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Serán aquellas que respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de la construcción se realicen con los siguientes criterios:

- La restauración del espacio arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
  - La restauración de fachadas interiores y exteriores.
  - La restauración de espacios internos.
  - La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
  - La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización original.
  - La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
  - Muros portantes externos e internos.

o

- Forjados y bóvedas.
  - Escaleras.
  - Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno, de acuerdo con las ordenanzas particulares.
  - La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente indicado, incluyendo la instalación de ascensor o cualquier otro elemento con la finalidad de cumplir las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los edificios (Decreto 68/2000).
- 2.- Dentro de las obras autorizadas, la sustitución de elementos arquitectónicos irrecuperables, como pilastras, columnas, ménsulas, balcones, cornisas, decoraciones, etc., se hará con los mismos materiales que la construcción tradicional local, salvo que para algún elemento la presente norma sea de cumplimiento imposible, en cuyo caso el elemento sustitutorio deberá ser el mas respetuoso con el carácter de la edificación sobre la que se interviene.
- 3.- Para los proyectos de intervención sobre estos edificios se requerirá una documentación detallada de su estado actual, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc., que demuestre la validez de la intervención que se propone.
- 4.- El régimen de edificación específico de cada una de esas edificaciones es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
- 5.- Estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total, ni parcialmente; salvo en los términos establecidos en el artículo 36 de la Ley sobre Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.

o

## SECCION 2ª

### ORDENANZA DE EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCION MEDIA

#### ARTICULO 21.- EDIFICACIONES SUJETAS A ESTA ORDENANZA

Se adscriben a esta modalidad de Ordenanza:

- Aquellos inmuebles declarados Monumentos con el grado de bienes Inventariados, o los que más allá de la mera notoriedad ambiental, constituyen elementos integrantes del patrimonio cultural vasco y reúnen suficientes valores como para ello.
- Las edificaciones con valor arquitectónico no adscritas al régimen de protección especial antes regulado.
- Las edificaciones que, pese a carecer de valor arquitectónico de singular relevancia, se consolidan en cuanto partes o elementos interesantes del patrimonio edificado, en atención a su valor tipológico, su distribución vertical y/o interior, la ocupación de parcela, o cualquier otra característica morfológica.

#### ARTICULO 22. - REGIMEN DE EDIFICACION

1.- Se autoriza la realización en los inmuebles y elementos adscritos a esta modalidad de Ordenanza, de las intervenciones u obras de restauración conservadora, categorías A y B, reguladas en el Decreto 3178/02, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Dichas intervenciones permitirán la total recuperación de la construcción, realizándose en función de la puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

- La restauración de fachadas exteriores o interiores, permitiéndose en estas ultima modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
- La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de especial importancia arquitectónica o cultural.
- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
  - Muros portantes externos e internos.
  - Forjados y bóvedas.
  - Escaleras.
  - Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.



o

- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno, de acuerdo con las ordenanzas particulares.
  - La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente indicado, incluyendo la instalación de ascensor o cualquier otro elemento con la finalidad de cumplir las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los edificios (Decreto 68/2000).
- 2.- En aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación se podrá permitir la modificación de las cotas de los forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de la cornisa, así como la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos.
- 3.- Para los proyectos de intervención sobre estos edificios se requerirá una documentación detallada de su estado actual, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc., que demuestre la validez de la intervención que se propone.
- 4.- El Régimen de edificación específico de cada una de esas edificaciones es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
- 5.- Estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total, ni parcialmente; salvo en los términos establecidos en el artículo 36 de la Ley sobre Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.

### SECCION 3ª

#### ORDENANZA DE EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCION BASICA

##### ARTICULO 23.- EDIFICACIONES SUJETAS A ESTA ORDENANZA

Se adscriben a esta modalidad de Ordenanza:

- Las edificaciones con valor arquitectónico, histórico o artístico no adscritas al régimen de protección especial o media antes regulados.
- Las edificaciones que, pese a carecer de valor arquitectónico, histórico o artístico, se consolidan en cuanto partes o elementos interesantes del patrimonio edificado desde el punto de vista tipológico o ambiental.

##### ARTICULO 24.- REGIMEN DE EDIFICACION

1.- Se autoriza la realización en las edificaciones adscritas a esta modalidad de Ordenanza de las intervenciones u obras de consolidación reguladas en el Decreto 317/02, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la conservación y ornato y además, a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

Dichas intervenciones constructivas, además de las incluidas en las secciones primera y segunda de este mismo capítulo así como las indicadas para la conservación y ornato, podrán consistir en las siguientes:

- Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.  
Se podrá modificar de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.
- Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales.
- Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
- Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con

material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquel aconsejen su modificación.

- Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que este deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
- Obras interiores que no afecten a la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- Sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

- Obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la mejora de la habitabilidad y accesibilidad (cumplimiento de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los edificios -Decreto 68/2000), y no atenten contra los valores tipológicos y/o ambientales del inmueble.
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier genero de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- Cualquier obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias, de habitabilidad y/o de accesibilidad del edificio, no afecte a sus valores tipológicos y/o ambientales.

2.- El Régimen de edificación específico de cada una de esas edificaciones es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

3.- No podrá procederse al derribo de las referidas edificaciones sin previa declaración de ruina. Únicamente procederá la declaración de estado ruinoso en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Situación de ruina física irrecuperable cuando concurra la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad y exijan la sustitución de elementos estructurales en una proporción superior al cincuenta por ciento del total de dichos

o

elementos, y la ausencia de las ayudas económicas precisas para ejecutar la diferencia entre el cincuenta por ciento y el total de las obras necesarias.

- Coste de la reparación de los citados daños superior al cincuenta por ciento del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las ayudas económicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del cincuenta por ciento y el total del coste presupuestado. La valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad pero si lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los valores que han dado lugar a su inclusión en la presente ordenanza.

Si la declaración de ruina es consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de conservación exigibles, no podrá autorizarse el derribo, y se exigirá su conservación a cargo del propietario.

- 4.- En los supuestos de derribo parcial de dichas edificaciones, en cualquier caso u otros, se consolidará la tipología edificatoria de cada unidad, así como sus elementos tipológicos característicos, entre los que se encuentran, la estructura de madera de la cubierta, las contraventanas..., y cuantos elementos de interés sean considerados por el ayuntamiento.

- 5.- Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, consolidándose todos los elementos tipológicos existentes. Cualquier modificación del tratamiento de fachadas o cubiertas de un edificio se planteará con un criterio unitario, justificado con el rigor necesario, como mínimo, según los parámetros de aplicación del Capítulo IV - Ordenanza de Condiciones Estéticas, así como los puntos 2 y 3 del art.27, sobre tratamiento de fachadas y cubiertas respectivamente.

o

## **SECCION 4ª**

### **ORDENANZA DE EDIFICIOS OBJETA DE PROTECCION MORFOLOGICA**

#### **ARTICULO 25.- EDIFICACIONES SUJETAS A ESTA ORDENANZA**

Se adscriben a esta modalidad de Ordenanza:

- Las edificaciones que se hayan ubicadas sobre parcelas que representan el esquema básico configurador de la trama del casco histórico, cuestión esta en la que reside su especial interés, no adscritas a los regímenes de protección especial, media o básica antes regulados.

#### **ARTICULO 26.- REGIMEN DE EDIFICACION**

1.- Se autoriza la realización en las edificaciones adscritas a esta modalidad de Ordenanza de las intervenciones constructivas siguientes:

- Intervenciones u obras de consolidación, reguladas en el Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Intervenciones u obras de reforma, incluidas las de derribo parcial, reguladas en ese mismo decreto, siempre que las mismas sean necesarias para la adecuación de la edificación a las alineaciones establecidas.
- Intervenciones u obras de protección superior a las anteriores, propias de las modalidades de Ordenanza reguladas en las Secciones 1ª y 2ª de este mismo capítulo.
- Intervenciones u obras de sustitución, previa demolición, reguladas en ese mismo Decreto.

2.- El régimen de edificación específico de cada una de esas edificaciones es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

3.- En estos supuestos, la parcela deberá conservarse en sus actuales condiciones de forma y dimensiones, según se representa asimismo en cada Ordenanza Particular.

## ARTICULO 27.- PARAMETROS GENERALES DE APLICACION

### 1.- ALTURA Y PERFIL DE LA EDIFICACION

El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas edificables se regula para cada caso en la correspondiente Ordenanza Particular.

Independientemente de los posibles reajustes en la definición de rasantes debidas a la reurbanización, la altura total de la edificación se ajustará a lo señalado en cada caso en la ficha individualizada.

Las alturas indicadas se medirán desde la superficie terminada del pavimento hasta la línea inferior del alero tomándose como referencia el punto medio de la fachada a los viales de servicio municipal.

### 2.- TRATAMIENTO DE FACHADAS

- **Composición:**

- a) La composición de fachadas vendrá obligada por la utilización de elementos compositivos característicos del casco como son:
  - La composición de huecos en ejes verticales.
  - La proporción vertical de los huecos.
  - La composición de fachada que permita una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.
  - Prohibición de la ejecución de miradores a excepción de, en los frentes a plazas.
  - El piso de los balcones volados es un elemento de menor entidad que un forjado por lo que su canto no pasara de los 15-20cm sea cual sea el material con el que se construya.
- b) Predominará en la composición un plano unitario de fachada en el que domine la proporción de los cuerpos macizos sobre los huecos.
- c) Con excepción de las plantas baja y última, la composición de los huecos deberá resolverse alineando estos en ejes verticales comunes a todas las plantas.

Se singularizaran las plantas bajas, donde la composición de los huecos deberá sin embargo adaptarse a la configuración de aquellos situados en las plantas altas inmediatas, cabiendo la ampliación de su proporción. Dicha composición de huecos deberá quedar incluido en los proyectos de edificación, quedando terminada con la ejecución de los mismos.

- **Materiales:**

a) Se utilizarán aquellos predominantes en el Casco Histórico. Los acabados de fachada serán raseos, enfoscados o revocos en los colores tradicionales, para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o los elementos pétreos representativos (dinteles, mochetas, esquineros, etc...) en cualquier otra situación.

En las plantas bajas los acabados de fachada serán de piedra o estuco pétreo, prohibiéndose los acabados pulidos, y permitirán la lectura del zócalo del inmueble de forma diferenciada del cuerpo, compuesto por las plantas altas.

b) Los balcones serán de herrería, predominando la composición vertical de barras, salvo situaciones excepcionales, debidamente justificadas. Los pasamanos podrán ser de madera.

c) En todos los casos, se deberán consolidar y recuperar las preexistencias ejecutadas en sillería.

- **Vuelos:**

No se permite la ejecución de vuelos cerrados macizos. Se autorizan tan solo vuelos abiertos, salvo en aquellas situaciones singulares, en las que se autorizan miradores con determinadas características asimismo singulares. Tan solo podrán disponerse en los frentes a plazas y/o espacios públicos amplios, no autorizándose en los frentes de cárcavas y patios. Dichos miradores no podrán tener persianas.

La profundidad máxima de los vuelos será de 40 cm, se situarán a una altura mínima de 3.00 m respecto de la rasante de urbanización y con una ocupación máxima de dos terceras partes de fachada en cada planta, siempre y cuando dicha aplicación no conlleve resultados inadecuados, irracionales y/o contrarios a los objetivos del Plan.

Tanto los balcones como los miradores se separaran 50cm, como mínimo, de las medianeras colindantes.

- **Retranqueos:**

No se autorizan los retranqueos en plantas altas. En las plantas bajas tan solo se autorizará excepcionalmente la formación de retranqueos con ocasión de los porches y pasos públicos definidos de forma obligatoria, y en aquellos supuestos en que estos sean necesarios para facilitar el cumplimiento de las normas de evacuación (apertura de puertas al exterior), reduciéndose dichos retranqueos a la dimensión mínima posible. Se admitirá que los huecos resultantes queden abiertos, creándose un “zaguán” o antepuerta controlada de acceso a los locales, cuyas dimensiones serán libres, así como la disposición y características del cerramiento del local correspondiente en su interior.

### 3.- TRATAMIENTO DE CUBIERTAS

- **Materiales:** En los paños de cubierta se empleara teja cerámica de color natural en cualquiera de sus variedades.

o

- **Forma:** Se trazarán a dos aguas, con pendiente máxima del 40% y con cumbrera paralela a fachada principal y aleros horizontales, excepción hecha de las soluciones singulares así previstas en la norma particular correspondiente.
- **Aleros:** Serán en todo caso horizontales, salvo que expresamente se regule en la correspondiente norma particular, alguna solución alternativa, y contarán con una profundidad máxima sobre el plano de fachada de 80 cm y con un canto máximo de 20 cm.
- **Buhardas:** No se autoriza la formación de nuevas buhardas.
- **Casetones:** Se prohíbe la ejecución de casetones y volúmenes sobresalientes sobre los planos de faldones de cubierta con la salvedad de las chimeneas, conductos del sistema de ventilación o refrigeración, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones de telecomunicaciones que, necesariamente deban elevarse sobre la cubierta.  
Las claraboyas, lucernarios y placas solares deberán ser paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 40 cm.

#### 4.- ORDENACION INTERNA DE LA EDIFICACION

- **Patios:**
  - a) Se denominan cárcavas aquellos patios de manzana, a los que dan frente las edificaciones, manteniéndose sus actuales dimensiones sin perjuicio de las propuestas de recuperación de su extensión y de su sección en plantas altas -eliminación de vuelos- que se realiza en el presente Plan y se recogen en las normas particulares.  
No se autoriza en dichas cárcavas edificación alguna, ni siquiera en planta baja. Se establece con carácter general para todas las cárcavas una servidumbre de luces y vistas a favor de los edificios que cuentan con frente a las mismas, sin perjuicio de su titularidad.
  - b) Se denominan simplemente patios aquellos espacios que se abren al interior de la envolvente edificable al efecto de dotar de luces y vistas a las viviendas. Estos contarán en todo caso, salvo excepciones en las que manifiestamente ello resulte imposible, con una dimensión tal que permita inscribir en su interior y en planta un círculo de diámetro mínimo de 3.00 m.
- **Elementos de comunicación vertical:**

De forma suficientemente justificada, y de acuerdo con la legislación en materia de accesibilidad e incendios, dos parcelas adyacentes podrán compartir elementos de comunicación vertical (ascensores y caja de escaleras) coordinándose a tal efecto, salvo en aquellos casos en los que dicha aplicación conlleve resultados inadecuados, irracionales y/o contrarios a los objetivos del Plan, si bien cada edificación deberá singularizarse en su parcela original.



o

## **SECCION 5ª**

### **ORDENANZA DE EDIFICIOS DISCORDANTES**

#### **ARTICULO 28.- EDIFICACIONES SUJETAS A ESTA ORDENANZA**

Se declaran discordantes las edificaciones e instalaciones no adaptadas al entorno, así como las que, dadas sus características volumétricas, constructivas, formales o de ubicación, interfieren gravemente en contra del objetivo de rehabilitación del Casco Histórico de Deba.

#### **ARTICULO 29.- REGIMEN DE EDIFICACION**

- 1.- El régimen de edificación de las construcciones declaradas discordantes es el definido en las correspondientes Ordenanzas Particulares.
- 2.- Las intervenciones autorizadas para las edificaciones adscritas a esta modalidad de Ordenanza serán la sustitución y las derivadas del artículo 101 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.
- 3.- Con ocasión de su sustitución, dichas edificaciones se someterán al régimen de edificación establecido en el artículo 27 de estas ordenanzas, salvo en aquellos casos en los que la aplicación de ese régimen conlleve resultados inadecuados e irracionales que en cada caso deberán justificarse con el rigor necesario.
- 4.- Cuando la condición de discordancia de un inmueble devenga de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados se autorizaran las obras oportunas cualesquiera que sean que permitan la eliminación de aquellos y supongan la desaparición de las discordancias existentes; en cuyo caso el inmueble pasará a ser conceptuado como sustituible, sometiéndose al régimen de edificación establecido en el artículo 27 de estas ordenanzas.

o

## **SECCION 6ª**

### **ORDENANZA DE EDIFICIOS CARENTES DE PROTECCION**

#### **ARTICULO 30.- EDIFICACIONES SUJETAS A ESTA ORDENANZA**

Se declaran carentes de protección las edificaciones e instalaciones consolidadas que no tienen valor arquitectónico, histórico o artístico relevante alguno, y no adscritas a ninguna de las modalidades de Ordenanzas anteriores.

#### **ARTICULO 31.- REGIMEN DE EDIFICACION**

1.- El régimen de edificación de las construcciones adscritas a esta modalidad de Ordenanza es el definido en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que puedan establecerse en esas Ordenanzas Particulares, se consolidan las edificaciones adscritas a esta modalidad de Ordenanza con sus condiciones y características formales.

2.- En caso de sustitución de dichas edificaciones, será de aplicación el régimen de edificación establecido en el artículo 27 de estas ordenanzas para las edificaciones objeto de protección morfológica, salvo en aquellos casos en los que la aplicación de ese régimen conlleve resultados inadecuados e irracionales que en cada caso deberán justificarse debidamente, con el rigor necesario.

o

## **SECCION 7ª**

### **REGIMEN DE LOS ELEMENTOS OBJETO DE PROTECCION PARCIAL**

#### **ARTICULO 32.- ELEMENTOS OBJETO DE PROTECCION PARCIAL Y REGIMEN DE LOS MISMOS**

- 1.- Son objeto de protección parcial aquellos elementos o partes de las edificaciones e instalaciones existentes que se consolidan en atención a su valor o significación, y a su interés en el contexto del patrimonio edificado.  
Dichos elementos son los señalados en las Ordenanzas Particulares integradas en este mismo documento, así como en la relación de elementos y edificios catalogados, incluida en las presentes ordenanzas.
- 2.- Se autoriza la realización, en lo que a dichos elementos se refiere, de intervenciones y obras de restauración conservadora, categorías A y B, reguladas en el Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, y en la sección segunda de este mismo capítulo.
- 3.- Las obras y actuaciones específicas autorizadas en esos elementos y/o en las edificaciones o instalaciones de las que formen parte son las previstas en las correspondientes Ordenanzas Particulares, y, en cualquier caso, deberá respetar y/o recuperar sus características fundamentales.

o

## **SECCION 8ª**

### **REGIMEN DE LOS ELEMENTOS DECLARADOS PARCIALMENTE DISCORDANTES**

#### **ARTICULO 33.- ELEMENTOS PARCIALMENTE DISCORDANTES Y REGIMEN DE LOS MISMOS.**

1.- Se declaran parcialmente discordantes los elementos o partes de las edificaciones e instalaciones existentes que, por su inadecuación con el patrimonio edificado y con el objetivo de rehabilitación del Casco Histórico, han de ser eliminados.

Dichos elementos son los señalados en las Ordenanzas Particulares integradas en este mismo documento.

Se declaran parcialmente discordantes las persianas existentes en los miradores por su inadecuación con el patrimonio edificado.

2.- Dichos elementos se declaran disconformes con el planeamiento, y las únicas obras e intervenciones de las que podrán ser objeto son las derivadas del artículo 101 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.

3.- Las obras y actuaciones específicas autorizadas en esos elementos y/o en las edificaciones e instalaciones de las que formen parte son las previstas en las correspondientes Ordenanzas Particulares, y, en cualquier caso, deberán respetar y/o recuperar sus características fundamentales.

4.- Se autorizaran las obras oportunas que permitan la eliminación de aquellos elementos inadecuados y supongan la desaparición de las discordancias existentes; en cuyo caso los parámetros de aplicación serán los establecido en el artículo 27 de estas ordenanzas, así como las ordenanzas de condiciones estéticas.

### **CAPITULO III.- ORDENANZAS DE EDIFICACION DE LAS PARCELAS NO RESIDENCIALES**

#### **ARTICULO 34.- REGIMEN DE PROTECCION Y DE EDIFICACION**

- A los efectos de la determinación del correspondiente régimen de edificación, las construcciones existentes y/o previstas en las parcelas no residenciales se vinculan a las modalidades de ordenanza reguladas en el artículo 18 de estas ordenanzas para las parcelas residenciales.

El régimen de edificación general de estas construcciones será el establecido en el capítulo II de este mismo título para la concreta modalidad de ordenanza a la que se adscriban las mismas.

Las obras e intervenciones constructivas autorizadas en esas construcciones serán las previstas en ese capítulo para la correspondiente modalidad de ordenanza a la que se adscriban.

- El régimen de edificación particular de las construcciones existentes y/ o previstas en las parcelas no residenciales será el establecido en cada caso en la correspondiente ordenanza particular.
- El régimen y el tratamiento de los elementos o partes de esas construcciones objeto de protección parcial será el definido en el artículo 32 de estas ordenanzas.
- El régimen y el tratamiento de los elementos o partes de esas construcciones declaradas parcialmente discordantes será el definido en el artículo 33 de estas ordenanzas.
- Serán de aplicación así mismo las determinaciones establecidas para estas tipologías de parcelas por la Revisión de las Normas Subsidiarias municipales.

## CAPITULO IV.- ORDENANZA DE CONDICIONES ESTETICAS

### ARTICULO 35.- FACHADAS

1.- Las fachadas de los edificios se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria en consonancia con el tratamiento y composición de fachada de las plantas superiores, en la cual deberán integrarse posteriormente el diseño de locales comerciales, respetando las soluciones generales obtenidas y los revestimientos de la planta baja.

Las soluciones generales de la fachada vendrán definidas desde el proyecto, no pudiendo superponer elementos no previstos en el mismo, salvo que se tramiten como modificación completa de la fachada. En este último caso, la documentación a presentar contendrá planos de fachadas completas en su nueva configuración y solo podrá ser autorizado si constituyen una nueva solución integral de las mismas, ello sin perjuicio de las correspondientes ordenanzas particulares.

La documentación a presentar contendrá las fachadas completas junto con los edificios colindantes, a escala 1/100, con el objetivo de mostrar la imagen global a la calle. En cualquier caso, el ayuntamiento podrá exigir, de manera debidamente justificada, información complementaria que considere conveniente y/o necesaria.

2.- Las carpinterías exteriores serán de madera pintada o barnizada. Sin embargo, en plantas bajas y/o en los casos de sustitución o actuación conjunta en las plantas altas, podrán utilizarse otros materiales así como diferente diseño al original, siempre y cuando sea debidamente justificado.

En aquellas unidades edificatorias cuya ordenanza de aplicación sea de protección especial o media se prohíbe la sustitución de forma individual en las plantas altas, de las carpinterías de madera en huecos de fachada, por otros materiales. Su sustitución conservará todas las características de la original. En el resto de las unidades edificatorias, se permitirá, siempre y cuando sea debidamente justificado, la sustitución de forma individual en las plantas altas de las carpinterías de madera en huecos de fachada, por carpinterías de otro material, siempre y cuando cumpla con el resto de las características de la carpintería original.

No se permitirán la colocación de cajas de persianas exteriores. Se tratara de mantener las contraventanas tradicionales de madera que, en su caso, serán sustituidas conservando las características de la original.

En los casos de actuación conjunta en las plantas altas, podrán colocarse persianas en los huecos de las ventanas, siempre y cuando sea debidamente justificado y aprobado por el ayuntamiento.

3.- Aquellos miradores y/o voladizos ya consolidados, definidos expresamente en las correspondientes ordenanzas particulares con adecuación media o profunda obligatoria, deberán ser rediseñados en las condiciones definidas en el presente artículo, salvo que dicha aplicación conlleve resultados inadecuados o irracionales.

4.- En aquellos edificios que se consolidan donde se propone una planta bajocubierta cuya altura no podrá superar los 2m de altura en fachada, no podrán ejecutarse balcones ni puertas balconeras, no superándose la altura de los huecos en 1.00m, en dicha planta bajocubierta.

#### **ARTICULO 36.- CIERRES DE TERRAZA**

No se autorizara el cierre de forma individual de balcones o terrazas. Sin embargo, se autorizaran miradores en aquellas situaciones singulares con características asimismo singulares, justificados con el rigor necesario, siempre y cuando se trate de una actuación conjunta.

#### **ARTICULO 37.- ROTULOS Y ANUNCIOS LUMINOSOS**

1.- Con carácter general queda prohibido todo elemento propagandístico, anunciador o puramente decorativo, que suponga una distorsión en el lenguaje compositivo de cada edificio en si mismo o del aspecto paisajístico de calle o plaza.

2.- Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 0.10 m, no sobrepasarán la altura de la planta a la que correspondan y no sobresaldrán del marco o portada del local al que correspondan.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

#### **ARTICULO 38.- MARQUESINAS Y OTROS VUELOS EN BAJOS**

o

Se autoriza el uso de toldos recogibles quedando expresamente reglamentado su uso en la forma en que se expone en los siguientes apartados:

- 1º Se permite en planta baja y/o semisótano a calle, no permitiéndose en plantas altas.
- 2º Su colocación habrá de responder a un mismo tipo para una misma unidad edificatoria.
- 3º Solo se admitirán colocados en cada vano, sin exceder de su anchura.

Las marquesinas se prohíben expresamente.

#### **ARTICULO 39.- CUBIERTAS**

- 1.- Salvo lo dispuesto en ordenanzas particulares, que prevalecerá en cualquier caso, se mantendrán los siguientes criterios:
  - Se mantendrán el perfil de la cubierta y las alineaciones originales, así como sus materiales constructivos no autorizándose ningún tipo de volumen saliente por encima del referido perfil, tales como buhardillas amansardadas, ni siquiera en los supuestos de nueva edificación.
  - Se permitirá la instalación de lucernarios de escalera o patios.
- 2.- Cuando se admita el uso de vivienda en el bajocubierta podrán disponerse ventanas en el plano de la misma.
- 3.- Las instalaciones de ascensores o maquinaria de instalaciones técnicas en general, no podrán emerger sobre la cubierta o quedar vistas.
- 4.- Se conservaran las chimeneas originales cuando existan y se construirán en idéntico estilo y materiales que las originales, las que se encuentren en mal estado o las nuevas que se proyecten.
- 5.- Las placas solares deberán disponerse paralelas al plano de la cubierta sin superar los 40cm de altura.

#### **ARTICULO 40.- TECNOLOGIA E INSTALACIONES**

- 1.- Las bajantes de pluviales correrán paralelas a fachada aprovechando la línea medianera.
- 2.- No se permitirá la colocación de bajantes de fecales en fachada.
- 3.- Las acometidas de los distintos tendidos de infraestructuras se efectuarán por el camino más adecuado hacia el interior del portal y por el techo de este, hasta el patio interior del edificio, donde se acometerán a las columnas montantes correspondientes.
- 4.- No se permitirá la colocación de calderas ni aparatos de aire acondicionado en fachada.



o

5.- No se permitirá el cableado no entubado visto en fachadas. Cuando sea inevitable, de manera justificada con el rigor necesario, deberá adaptarse a la morfología específica de cada edificación.

Los tubos de ventilación a cubierta no podrán colocarse en fachada principal a calle excepto en los casos en los que sea imposible, y de manera justificada con el rigor necesario, siempre y cuando sean aceptados por el ayuntamiento, deberán adaptarse a la morfología específica de cada edificación.

4.- Las rejillas u otros elementos de expulsión del acondicionamiento del aire para locales en planta baja, se dispondrán de manera estéticamente coherente dentro del hueco de fachada y en el mismo plano de acabado superficial que este.

#### **ARTICULO 41.- ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO**

En los jardines de carácter privado que se admiten ligados a la edificación no se admitirá construcción alguna. Los zócalos de muretes de separación, que en ningún caso superarán la altura máxima de 1 metro, tendrán un acabado pétreo y las separaciones sobre ellos serán de elementos vegetales o de hierro forjado.

## **CAPITULO V.- ORDENANZAS DE APLICACION EN LOS ESPACIOS URBANOS PUBLICOS**

### **ARTICULO 42.- ALCANCE**

- Se consideran como tales la totalidad del suelo de dominio y uso público correspondiente a espacios libres (plazas), calles y cárcavas o patios. Las intervenciones previstas en todos ellos en desarrollo del presente Plan Especial se califican como intervenciones urbanizadoras de rehabilitación.
- Dentro de estas intervenciones, las intervenciones, “C-9”, “F-12.15” “F-14” y “G-6.7”, para las que se ha delimitado un ámbito de expropiación y en las que se requiere la demolición de edificaciones y elementos así como la reorganización del entorno, se cataloga a efectos del Decreto de Rehabilitación como intervención de adecuación urbanística.

### **ARTICULO 43.- REGIMEN DE EDIFICACION**

La edificación queda excluida, con excepción de lo siguiente:

- Las construcciones autorizadas y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de los espacios urbanos públicos. Esta se admitirá exclusivamente en los siguientes casos:
  - Construcciones provisionales destinadas a usos autorizados en esas condiciones, con un máximo de una planta.
  - Construcciones de usos auxiliares como paradas de autobuses, puestos de socorro y otros similares.
- Las construcciones bajo rasante ligadas a infraestructuras de servicio del área siempre y cuando estén debidamente justificadas.

### **ARTICULO 44.- REGIMEN DE URBANIZACION**

- Las actuaciones que tengan como objetivo la urbanización de los espacios urbanos públicos del área promoverán el carácter y la estructura urbana singulares de la misma, y utilizarán con ese fin mobiliario urbano, materiales, etc., acordes con la singularidad ambiental del entorno.
- El tratamiento de los espacios urbanos públicos será el definido por los Proyectos de Urbanización a formular en el área, complementado por los proyectos específicos a elaborar en las unidades de ejecución delimitadas.

o

- Las características tanto de calidades como de espesores de la red peatonal, zonas de estancia y viales de circulación rodada, así como de las infraestructuras se concretarán en los correspondientes proyectos de urbanización.

#### **ARTICULO 45.- SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS - ACCESIBILIDAD**

Los Proyectos de Urbanización así como los estudios de detalle que se tramiten como desarrollo del presente Plan Especial de Rehabilitación deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por el Decreto 68/2000, de 11 de Abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

## CAPITULO VI. CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES

### ARTICULO 46.- CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES

- El régimen de autorización e implantación de usos en las parcelas residenciales será el establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en este Plan Especial.
- Las condiciones de uso de las parcelas residenciales serán las establecidas en cada caso en la correspondiente ordenanza particular.
- Se han clasificado las plantas de los edificios de las parcelas residenciales, en dos grupos para definir los usos permitidos, las plantas bajas y las altas.

La denominación de Plantas Bajas agrupa a la planta baja (PB) como tal, y a las plantas semisótano (SS). La denominación de Plantas altas agrupa a las plantas tipo (I-II-III-IV) y a la Planta bajocubierta con acceso independiente (BC), así como a los espacios bajocubierta ligados a la vivienda inmediatamente inferior.

Los usos permitidos en la planta primera serán los permitidos en la planta tipo, a excepción de que disponga de acceso y comunicación propia con el exterior -calle o espacio público-, independiente al de las viviendas. En ese caso se permitirán los usos permitidos en las plantas bajas, a excepción del uso industrial.

- Los usos permitidos en la planta sótano o semisótano serán los permitidos en la planta inmediatamente superior siempre y cuando disponga de acceso y comunicación propia con el exterior - calle o espacio público -, a través de la misma y deberán ser prolongación del uso de dicha planta, inmediatamente superior.
- En cualquier caso, el uso de vivienda será permitido siempre y cuando se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en el anexo IV del Decreto 308/2000 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado.
- Cualquiera que sea el uso que, de los autorizados, pretenda implantarse en una edificación o en determinada parte de la misma, deberá garantizarse el mantenimiento, respeto y preservación del régimen de protección establecido en cada caso. En caso contrario, la implantación de ese uso no será autorizada.
- De forma complementaria podrán redactarse ordenanzas específicas en materia de regulación de actividades (en edificación) y circulación (en espacios públicos).

### ARTICULO 47.- CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS NO RESIDENCIALES

- El régimen de autorización e implantación de usos en las parcelas no residenciales será el establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en este Plan Especial.

o

- Las condiciones de uso de las parcelas no residenciales serán las establecidas en cada caso en la correspondiente ordenanza particular.
- Cualquiera que sea el uso que, de los autorizados, pretenda implantarse en una edificación o en determinada parte de la misma, deberá garantizarse el mantenimiento, respeto y preservación del régimen de protección establecido en cada caso. En caso contrario, la implantación de ese uso no será autorizada.

#### ARTICULO 48.- CATEGORIA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS AUTORIZADAS

De conformidad con lo señalado en el artículo 13.q del Decreto 317/2002, de 31 de diciembre de 2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, son los Planes Especiales de Rehabilitación, los que deben establecer un catálogo de las actividades permitidas, tanto en parcelas residenciales o de otra naturaleza, en el área de rehabilitación.

- Por todo ello, se han clasificado las diversas actividades en los siguientes grupos:

GRUPO1.Comercio primario y similar

GRUPO 2. Actividades socioculturales, educativas, asistenciales, recreativas, etc.

GRUPO 3.Terciario

- A - Despachos profesionales
- Peluquería, Salón de belleza
- B - Gestorías administrativas
- Oficinas de viajes, bancarias y financieras

GRUPO 4. Hostelería

- A - Hoteles, hostales y residencias
- B - Restaurantes
- Cafeterías con terrazas y zona de mesas
- Bares
- Asociaciones recreativas y Sociedades gastronómicas

GRUPO 5. Artesanía

Todo tipo de artesanía tradicional o no, en madera, cuero, barro, metal, bisutería, de restauración y pequeños talleres industriales de carácter similar, en cualquier caso compatible con el uso de vivienda.

o

## **CAPITULO VII. CONDICIONES DE DOMINIO**

### **ARTICULO 49.- CONDICIONES DE DOMINIO DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES**

Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas ejerzan libremente los derechos que dimanen del Plan.

Las parcelas de uso residencial, quedan sometidas a las servidumbres de estancia y circulación peatonal de carácter público que se establecen en las fichas edificatorias correspondientes, las cuales se ejercerán en las áreas señaladas sin ninguna restricción, no permitiéndose en esas zonas privatizaciones de ningún tipo.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las parcelas de uso residencial -y los propietarios vendrán obligados a consentirlo- soportes, señales y otros elementos similares de interés público. Siempre que por realización de obras en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

## **TITULO IV - ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A CADA PARCELA**

### **CAPITULO I.- ORDENANZAS PARTICULARES**

#### **ARTICULO 50.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA PARCELA**

Se relaciona a continuación de forma individualizada las normas particulares de aplicación para cada parcela, conteniendo en cada caso un texto que se pagina y unos gráficos adicionales que siguen a dichos textos cuando en estos así se recoge de manera expresa.

En dichos textos se indican los siguientes datos sobre la ordenanza de trazado:

- El perfil edificatorio propuesto se considera máximo.
- En el perfil edificatorio no se determinan las plantas sótanos existentes ni propuestas.  
Se consolidan las plantas sótanos existentes en la edificación actual.  
Se permite la planta sótano en las unidades edificatorias que se sustituyen.  
Dicha superficie de la planta sótano no se computa a efectos de aprovechamiento.
- Las superficies de planta baja y planta tipo determinada queda definida por las alineaciones, incluyéndose la superficie de los patios interiores a la edificación.  
Los datos de estado actual indicados se basan en los obtenidos de la topografía municipal a escala 1/200 realizada de manera expresa para la redacción del presente documento.
- Las alturas a cornisa de estado actual indicadas se basan en los datos de las rasantes obtenidos de la topografía municipal a escala 1/500 realizada de manera expresa para la redacción del presente documento.  
En el supuesto de rehabilitación de un inmueble, independientemente del dato numérico, si el dato de altura de alero o cornisa de estado actual y la propuesta que se realice desde las fichas es el mismo, es obligatoria la consolidación de la altura de dicho alero o cornisa original del edificio.  
En el caso de que desde la ficha se proponga la elevación del alero o cornisa y el dato de altura de alero o cornisa de estado actual y la propuesta plantee una diferencia, será dicha diferencia la distancia que pueda elevarse dicho alero o cornisa de la cubierta.
- El número de viviendas que se proponen en la ordenanza de trazado se considerara orientativo.