ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO “A. MEMORIA”
DOCUMENTO “B. ORDENANZAS REGULADORAS”
DOCUMENTO “C. PLAN DE ETAPAS/PROGRAMA DE ACTUACIÓN”
DOCUMENTO “D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO”
DOCUMENTO “E. PLANOS”

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ORDIZIA

LIBRO SEGUNDO
Documento “B. ORDENANZAS REGULADORAS”
Primera parte

Junio 2.000

EQUIPO REDACTOR:

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manuel Arruabarrena Florez, Arquitecto

COLABORADOR:

Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

DELINEACIÓN Y EDICIÓN:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

ÍNDICE GENERAL: Pág.:

ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR 4
Disposiciones generales referentes a la aplicación del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 1.-Ámbito de intervención y objeto.
Artículo 2.-Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
Artículo 3.-Marco normativo del proyecto.
Artículo 4.-Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

TITULO PRIMERO.....5
Régimen Urbanístico General

CAPÍTULO 1 Régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 5.-Régimen de calificación pormenorizada.

CAPÍTULO 2 Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 6.-Régimen general.
Artículo 7.-Modalidades de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.
Artículo 8.-Condiciones de distribución del aprovechamiento urbanístico.
Artículo 9.-Régimen de gestión urbanística.
Artículo 10.-Condiciones de parcelación.
Artículo 11.-Régimen de ejecución de la urbanización.
Artículo 12.-Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
Artículo 13.-Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.
Artículo 14.-Condiciones de adscripción de los terrenos al régimen de dominio y/o uso público.
Artículo 15.-Ejercicio de la facultad de edificar.
Artículo 16.-Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

TITULO SEGUNDO 8
Ordenanzas de Edificación y uso

CAPÍTULO 3 Disposiciones generales

Artículo 17.-Régimen general.

CAPÍTULO 4 Ordenanzas de edificación de las parcelas residenciales (Parcelas “a.10”)

Sección 1ª Ordenanza de edificios objeto de protección especial

Artículo 18.-Edificaciones sujetas a esta Ordenanza.
Artículo 19.-Régimen de edificación.

Sección 2ª Ordenanza de edificios objeto de protección media

Artículo 20.-Edificaciones sujetas a esta Ordenanza.
Artículo 21.-Régimen de edificación.

ÍNDICE GENERAL (cont.): Pág.:

Sección 3ª Ordenanza de edificios objeto de protección básica

Artículo 22.-Edificaciones sujetas a esta Ordenanza.
Artículo 23.-Régimen de edificación.

Sección 4ª Ordenanza de edificios objeto de protección morfológica

Artículo 24.-Edificaciones sujetas a esta Ordenanza.
Artículo 25.-Régimen de edificación.
Artículo 26.-Parámetros generales de aplicación.

Sección 5ª Ordenanza de edificios discordantes

Artículo 27.-Edificaciones sujetas a esta Ordenanza.
Artículo 28.-Régimen de edificación.

Sección 6ª Ordenanza de edificios carentes de protección

Artículo 29.-Edificaciones sujetas a esta Ordenanza.
Artículo 30.-Régimen de edificación.

Sección 7ª Régimen de elementos objeto de protección parcial

Artículo 31.-Elementos objeto de protección parcial y régimen de los mismos.

Sección 8ª Régimen de los elementos declarados parcialmente discordantes

Artículo 32.-Elementos parcialmente discordantes y régimen de los mismos.

CAPÍTULO 5 Ordenanzas de edificación de las parcelas no residenciales (Parcelas “c.10” y “g.10”)

Artículo 33.-Régimen de protección y de edificación.

CAPÍTULO 6 Ordenanzas de aplicación en los espacios urbanos públicos (espacios “e” y “f”)

Artículo 34.-Alcance.
Artículo 35.-Régimen de urbanización.

CAPÍTULO 7 Condiciones de uso de las edificaciones

Artículo 36.-Condiciones de uso de las parcelas residenciales (parcelas “a.10”).
Artículo 37.-Condiciones de uso de las parcelas no residenciales (parcelas “c.10” y “g.10”).
Artículo 38.-Categorías de actividades económicas autorizadas.

TITULO TERCERO.....19
Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a cada parcela.

CAPÍTULO 8 Ordenanzas particulares

Artículo 39.-Ordenanzas particulares para cada parcela.

TITULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN

Artículo 1.- Ambito de intervención y objeto

El Area de Intervención Urbanística "1. Herrigunea", delimitada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ordizia[1] constituye el ámbito de intervención de este Plan Especial de Rehabilitación. Dicha área integra en su delimitación las correspondientes a la delimitación del casco histórico como conjunto monumental y de la zona arqueológica del mismo.

El objeto de la intervención en el área es él de proteger y cuidar el patrimonio edificado y urbanizado, para lo cual es requisito indispensable abordar con la periodicidad y la urgencia precisas el adecuado mantenimiento de dicho patrimonio, sin perjuicio de que el tipo de intervención constructiva de aplicación pueda resultar él de sustitución.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1.- El Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones establecidas en el mismo no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3.- Marco normativo del proyecto

El régimen jurídico-urbanístico general definido, por un lado en la legislación vigente, y, por otro, en las mencionadas Normas Subsidiarias de Planeamiento, constituye el marco normativo del presente proyecto.

Han de tenerse asimismo en cuenta el Decreto de Gobierno Vasco nº 54 de 12 de marzo de 1.996 por el que se calificó el casco histórico de Ordizia como bien cultural y el Decreto nº 400 de 9 de noviembre de 1.999 por él que modifica el régimen de protección del ámbito.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos

1.- El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

* Documento "A. Memoria".
* Documento "B. Ordenanzas Reguladoras".
* Documento "C. Plan de Etapas/Programa de Actuación".
* Documento "D. Estudio Económico-Financiero".
* Documento "E. Planos".

2.- Si bien el contenido normativo del Plan es el definido por el conjunto de los documentos mencionados en el apartado anterior, son los documentos "B. Ordenanzas Reguladoras", "C. Plan de Etapas/Programa de Actuación", 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 obligatoriamente a sus determinaciones.

[1] Las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento mediante resolución de 23 de diciembre de 1.998, y se encuentran en este momento pendientes de aprobación definitiva.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3.- En caso de discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO
REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CAPITULO 1
REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 5.- Régimen de calificación pormenorizada.

1.- El Área "1. Herrigunea" queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en este Plan Especial, grafiadas concretamente en el plano II.1 del documento "E – Planos".
Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, concretamente en los Capítulos "1.1. Usos Urbanísticos", y "1.3. Calificación Pormenorizada", ambos incluidos en el "Título Primero. Calificación del Suelo" del "Documento B. Normas Urbanísticas".

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

A.- "a.10 Residencial de Asentamientos Antiguos"

B.- "c.10 Usos Terciarios".

C. "e.20 Vías Urbanas Principales".

D.- "f.10 Espacios Libres Urbanos".

E.- "f.20 Espacios Libres Comunes".

F.- "g.10 Equipamiento Comunitario".

3. El régimen de uso y edificación de las citadas subzonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en el Título Tercero del "Documento B. Normas Urbanísticas" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y, por otro en las incluidas, como complemento y particularización de aquellas, en este mismo Plan Especial.

CAPITULO 2
REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN

Artículo 6.- Régimen general.

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

* La legislación vigente.

* Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ordizia, y, en particular, en el Título Segundo del "Documento B. Normas Urbanísticas", así como en la Norma Particular del Área.

* Este Plan Especial.

Artículo 7.- Modalidades de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.

1.- Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas serán considerados como suelo urbano no consolidado por la urbanización. El régimen urbanístico de los mismos será el establecido en la legislación vigente para dicha modalidad de suelo.

2.- Los terrenos no incluidos en las citadas unidades de ejecución serán considerados como suelo urbano consolidado por la urbanización. El régimen urbanístico de los mismos será el establecido en la legislación vigente para dicha modalidad de suelo.

Artículo 8.- Condiciones de distribución del aprovechamiento urbanístico.

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 las también vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 9.- Régimen de gestión urbanística.

1.- A los efectos de la gestión de las previsiones urbanísticas planteadas en las mismas se delimitan las unidades de ejecución "B-01", "B-10" y "B-11/12", a desarrollar mediante en sistema de compensación.

Previa tramitación y aprobación, en su caso, del Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, el correspondiente Proyecto de Compensación referido a cada una de dichas unidades de ejecución será presentado ante el Ayuntamiento para su tramitación en el plazo máximo de dos años y medio -2½- años contados desde la aprobación definitiva de este Plan Especial.

2.- Se delimita, asimismo, el ámbito "AE.I-02/03". Las previsiones establecidas en el mismo serán ejecutadas mediante expropiación.

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 ejecutarán de forma directa y/o asistemática.

Artículo 10.- Condiciones de parcelación.

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.

Artículo 11.- Régimen de ejecución de la urbanización.

A los efectos de la determinación de las obras de urbanización a realizar, referido a la totalidad del área "1. Herrigunea" se elaborará un único y unitario Proyecto de Urbanización[2].

Complementariamente, las obras de urbanización específicas 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 del proyecto unitario antes mencionado.

Artículo 12.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de edificación y uso establecido en el vigente planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial. Se delimitan en el plano II.6.1 los edificios e instalaciones objeto de esa declaración, complementándose tales determinaciones en estas ordenanzas.

En ese contexto, se declaran fuera de ordenación los edificios y elementos que se declaran total o parcialmente discordantes, así como los usos disconformes con los autorizados para las zonas A-10 según las Normas Subsidiarias municipales, así como con las determinaciones específicas de estas ordenanzas.

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 autorizará la ejecución, en los locales ocupados por los mismos, de obras que impliquen el mantenimiento, la consolidación y la revaloración de esos usos y actividades.

Artículo 13.- Condiciones de financiación de las cargas de urbanización

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

Artículo 14.- Condiciones de adscripción de los terrenos al régimen de dominio y/o uso público

Se destinarán a dominio y/o uso público la totalidad de los terrenos y espacios que el presente proyecto 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.

Artículo 15.- 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 las mencionadas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y dentro de estas en el Capítulo "2.6" del Título Segundo del "Documento B. Normas Urbanísticas".

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.

[2] Sin perjuicio de los reajustes que en su contenido deban introducirse para su adaptación a las previsiones establecidas en este Plan Especial, cabe considerar como tal Proyecto de Urbanización el elaborado el año 1994.

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. En los casos en que la actuación arqueológica se haga necesaria, por tratarse de una actuación dentro de la zona arqueológica del casco histórico -Anexo VI-, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral para su aprobación previa a la ejecución de aquéllas. Su financiación correrá a cargo del titular de las actuaciones afectantes en el caso de que se trate de entidades de derecho público. En caso contrario, la Diputación Foral participará en la asunción de los gastos mediante la concesión de ayudas, a no ser que ejecute directamente el proyecto que estime necesario. En todo caso, la Diputación Foral estará obligada a satisfacer el 50% del monto total que suponga la actuación arqueológica. Todo ello de acuerdo con el artº 45.5 de la Ley 7/1.990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

5. Los titulares de derechos de las edificaciones y la Administración, en razón de sus competencias, vendrán obligados a abordar las obras de conservación,cuidado y protección y en consecuencia las obras de reparación necesarias para garantizar las condiciones de seguridad y ornato prescritas por la legislación vigente y este Plan Especial. Se entenderán como tales las obras de reparación de cubiertas, aleros, cornisas, voladizos y fachadas, la sustitución de elemnentos estructuralesen condiciones de deterioro que afecten a la estabilidad de la edificación y las obras interiores precisas para la adecuación de las condiciones mínimas de habitabilidad. Todo ello, de acuerdo con el artº 20.1 de la Ley 7/1.990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

6.- La ejecución de las edificaciones previstas en las unidades de ejecución delimitadas se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento C. Plan de Etapas/Programa de Actuación" de este Plan.

Artículo 16.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

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 C. Plan de Etapas/Programa de Actuación" de este Plan.

TITULO SEGUNDO
ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO

CAPÍTULO 3
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 17.- Régimen general.

1.- 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.

2.- Las intervenciones constructivas previstas en las citadas edificaciones son las reguladas en el Decreto de actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, de 30 de julio de 1996. Las intervenciones previstas en cada unidad edificatoria son las definidas en la correspondiente Ordenanza Particular.

3.- 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.

4.- 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 ese 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 necesarios.

5.- Salvo que el mantenimiento y la preservación del grado de protección lo haga inviable, las referidas construcciones se ajustarán al régimen de edificación y uso establecidas tanto en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento –Título Tercero del documento "B. Normas Urbanísticas"-, como en este mismo documento.

6.- Las previsiones contenidas en los gráficos de las Ordenanzas Particulares de las edificaciones existentes y consolidadas se refieren a lo que resulte de la realidad existente, definiéndose de forma vinculante la determinación de la altura de edificación y de la cota de alero en relación con la topografía municipal, cuyo plano de referencia se aporta en el presente proyecto, quedando definidas con precisión las rasantes de apoyo de la edificación.

7.- A los efectos de la definición del perfil de edificación autorizado se denomina (a) a las plantas de ático (plantas últimas retranqueadas respecto del plano de fachada) y (b) a aquellas plantas bajo cubierta susceptibles de acoger viviendas independientes por disponer en fachada de una determinada altura libre.

8.- Con carácter general se consolidan las alturas de alero y cumbrera de las edificaciones con la salvedad de aquellos casos en los que la ordenanza particular prevé su reajuste. En los supuestos de preexistencia y consolidación de azoteas, su encuentro con el plano de fachada del edificio se resolverá en forma de alero según la ordenanza de aplicación estableciéndose un retranqueo mínimo de los antepechos de 50 cm. medidos desde el plano de fachada.

9.- Los miradores autorizados habrán de tener su cubrición independiente del alero del inmueble, permitiendo una lectura clara y diferenciada de los mismos como elementos añadidos a la fachada.

10.- Se prohibe la ejecución de entreplantas.

11.- Los escaparates y letreros no podrán invadir la cara exterior de los paños de cerramiento de los locales de planta baja, debiéndose circunscribir al ámbito definido por los huecos de fachada correspondientes, con la salvedad de la utilización alternativa de rótulos grafiados sobre soportes transparentes situados en los entrepaños –nunca sobre los huecos-, con una proporción que se situe entre el cuadrado y el rectángulo de relación 2:1. Se prohibe expresamente el avance respecto del plano de lectura de huecos, excepción hecha de los rótulos tipo banderola siempre que estén realizados con materiales de tradicional utilización en el casco –madera, herrería, etc.- y no superen la dimensión máxima de un rectángulo de lados 70 cm. y 50 cm., situado a una altura libre mínima del suelo superior a 2,80 m..

CAPITULO 4
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES (Parcelas "a.10")

Sección 1ª
Ordenanza de edificios objeto de protección especial

Artículo 18.- Edificaciones sujetas a este Ordenanza.

Serán objeto de protección especial las edificaciones, instalaciones o elementos de carácter singular y de excepcional valor arquitectónico, artístico o cultural que se encuentran en un estado de conservación que permite la recuperación de sus características arquitectónicas originales.

Dichas edificaciones son las reflejadas en el plano II.3.1.

Artículo 19.- Régimen de edificación.

1.- Se autoriza la realización en las edificaciones sometidas al régimen de protección especial de las intervenciones u obras de restauración científica reguladas en el Decreto de 30 de julio de 1996, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

2.- Las intervenciones constructivas previstas deberán, en todo caso:

A.- Respetar la estructura y demás características de la edificación, sin que en ningún caso se autoricen actuaciones que impliquen reinvención o nuevo diseño.

B.- Mantener la configuración volumétrica y las alineaciones de la edificación.

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

4.- A los efectos del derribo total o parcial de las referidas edificaciones se estará a lo establecido en el artículo 36 de la Ley sobre Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.

5.- Los proyectos de intervención correspondientes contendrán una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala mínima de 1/50, descriptiva de plantas, fachadas y secciones de la edificación, a la que se añadirán detalles arquitectónicos a escala 1/20, documentación fotográfica completa y planos históricos, que ilustre y justifique la propuesta que se formule.

6.- Las intervenciones se someterán al régimen de edificación establecido en el artículo 26 de estas Ordenanzas para las edificaciones objeto de protección morfológica, salvo que sus determinaciones se contradigan con la singularidad de estas unidades edificatorias.

Sección 2ª
Ordenanza de edificios objeto de protección media

Artículo 20.- Edificaciones sujetas a este Ordenanza.

Se adscriben a esta modalidad de Ordenanza:

A.- Las edificaciones con valor arquitectónico no adscritas al régimen de protección especial antes regulado.

B.- Las edificaciones que, pese a carecer de valor arquitectónico de singular relevancia, se consolidan en cuanto que 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.

Dichas edificaciones son las reflejadas en el plano II.3.1.

Artículo 21.- Régimen de edificación.

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

A.- Intervenciones u obras de restauración conservadora, categorías "A" y "B", reguladas en el Decreto de 30 de julio de 1996, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

B.- Intervenciones u obras autorizadas en las edificaciones sujetas al régimen de protección especial.

2.- Las intervenciones constructivas previstas deberán, en todo caso:

A.- Mantener tanto la configuración volumétrica como las alineaciones de la edificación.

B.- Respetar los elementos tipológicos, formales y estructurales de la edificación, y garantizar su funcionalidad de la edificación

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

4.- A los efectos del derribo total o parcial de las referidas edificaciones se estará a lo establecido en el artículo 36 de la Ley sobre Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.

5.- Los proyectos de intervención correspondientes contendrán una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala mínima de 1/50, descriptiva de plantas, fachadas y secciones de la edificación, a la que se añadirán detalles arquitectónicos a escala 1/20, documentación fotográfica completa y planos históricos, que ilustre y justifique la propuesta que se formule.

6.- Las intervenciones se someterán al régimen de edificación establecido en el artículo 26 de estas Ordenanzas para las edificaciones objeto de protección morfológica, salvo que sus determinaciones se contradigan con la singularidad de estas unidades edificatorias.

Sección 3ª
Ordenanza de edificios objeto de protección básica

Artículo 22.- Edificaciones sujetas a este Ordenanza.

Se adscriben a esta modalidad de Ordenanza:

A.- Las edificaciones con valor arquitectónico, histórico o artístico no adscritas a los regímenes de protección especial o media antes regulados.

B.- Las edificaciones que, pese a carecer de valor arquitectónico, histórico o artístico, se consolidan en cuanto que partes o elementos interesantes del patrimonio edificado desde el punto de vista tipológico o ambiental.

Dichas edificaciones son las reflejadas en el plano II.3.1.

Artículo 23.- Régimen de edificación.

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

A.- Intervenciones u obras de consolidación reguladas en el Decreto de 30 de julio de 1996, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

B.- 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.

C.- 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.

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

3.- A los efectos del derribo de las referidas edificaciones se estará a lo establecido en el artículo 36 de la Ley sobre Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.

4.- En los supuestos de derribo parcial de dichas edificaciones, en cualquier caso será de aplicación subsidiaria el régimen de edificación establecido en el artículo 26 de estas Ordenanzas para las edificaciones objeto de protección morfológica.

5.- Los proyectos de intervención correspondientes contendrán una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala mínima de 1/50, descriptiva de plantas, fachadas y secciones de la edificación, a la que se añadirán detalles arquitectónicos a escala 1/20, documentación fotográfica completa y planos históricos, que ilustre y justifique la propuesta que se formule.

6.- Las intervenciones se someterán al régimen de edificación establecido en el artículo 26 de estas Ordenanzas para las edificaciones objeto de protección morfológica, salvo que sus determinaciones se contradigan con la singularidad de estas unidades edificatorias.

Sección 4ª
Ordenanza de edificios objeto de protección morfológica

Artículo 24.- Edificaciones sujetas a este 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 ésta en la que reside su especial interés, no adscritas a los regímenes de protección especial, media o básica antes regulados.

Dichas edificaciones son las reflejadas en el plano II.3.1.

Artículo 25.- Régimen de edificación.

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

A.- Intervenciones u obras de consolidación reguladas en el Decreto de 30 de julio de 1996, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

B.- 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.

C.- 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.

D.- 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.

Artículo 26.- Parámetros generales de aplicación.

A.-Altura y perfil de la edificación.-

El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas edificables se define indirectamente a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente, como ya prevén las Normas Subsidiarias municipales.

Se regula para cada caso en la correspondiente Ordenanza Particular, manteniéndose mayoritariamente las alturas a alero y a cumbrera y el perfil del edificio preexistente.

B.- Tratamiento de fachadas.-

a) Materiales: Se utilizarán aquellos predominantes en el casco histórico, esto es, el revoco pintado en los colores tradicionales, autorizándose el uso en una proporción inferior al 15% de cada fachada de soluciones en ladrillo cara vista u otros acabados presentes en la actualidad en el casco. Los balcones serán en todo caso de herrería, salvo pasamanos, y su piso contará con un canto total inferior a 20 cms.. En todos los casos, se deberán recuperar las preexistencias ejecutadas en fábrica de piedra: sillería y mampostería vistas.

b) Composición: Predominará en la composición un plano unitario de fachada en él que domine la proporción de los cuerpos macizos sobre los huecos. En cualquier sección de la fachada paralela a los forjados, la proporción de los huecos será inferior al 45%. En todos aquellos casos en los que se autoriza la elevación de la cota del alero, esto es la ampliación en sentido vertical del plano de fachada, los huecos correspondientes a la última planta no contendrán soluciones de puerta-ventanas con acceso a balcones con o sin vuelo, adoptándose soluciones de huecos de altura no superior a 1,20 m.. Con excepción de las plantas baja y última, la composición de los huecos deberá resolverse alineando éstos en ejes verticales comunes a todas las plantas. Se singularizarán 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 del 45% hasta un 60%.

c) Vuelos: Se autorizan tan sólo vuelos abiertos, salvo en aquellas situaciones singulares expresamente previstas en la correspondiente ordenanza particular, en las que se autorizan vuelos cerrados con determinadas características asimismo singulares. La profundidad máxima de los vuelos abiertos será de 40 cm.; se situarán a una altura mínima de 3,00 m. respecto de la rasante de urbanización y contarán con un frente máximo de 1,40 m. y y con una ocupación máxima del 50% de fachada en cada planta, prohibiéndose expresamente su acumulación. Tan sólo podrán disponerse en los frentes a plazas y calles –exceptuándose en las calles Goitia, Goen y San Pedro y en los cantones de la casa Abaria-, no autorizándose en los frentes de cárcavas y patios.

d) Retranqueos: No se autorizan los retranqueos en plantas altas, salvo en los supuestos de áticos que, en función de las actuales preexistencias, la correspondiente norma particular autorice expresamente en la definición de la envolvente edificable. En las plantas bajas tan sólo se autorizará excepcionalmente la formación de retranqueos con ocasión de los porches definidos de forma obligatoria y en aquellos supuestos en que éstos sean necesarios para facilitar el cumplimiento de las normas de evacuación (apertura de puertas hacia el exterior), reduciéndose dichos retranqueos a la dimensión mínima posible.

e) Marquesinas y otros vuelos en bajos: Se prohiben expresamente.

C.- Tratamiento de cubiertas.-

a) Materiales: En los paños de cubierta se empleará teja de color natural.

b) Forma: Se trazarán a dos aguas, con pendiente máxima del 40% y con cumbrera paralela a fachada y aleros horizontales, excepción hecha de las soluciones singulares así previstas en la norma particular correspondiente y, en particular, de aquellos supuestos de áticos en los que, en función de las actuales preexistencias, la correspondiente norma particular autorice éstos expresamente en la definición de la envolvente edificable. No obstante, en éstos últimos supuestos, en los extremos de las azoteas resultantes se configurarán soluciones de aleros aparentes al exterior con un fondo mínimo de 1,00 m..

c) 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 cms. Y un canto máximo de 20 cms..

d) Buhardas: Se consolidan las buhardas preexistentes y se autoriza la formación de nuevas buhardas en cubierta tan sólo en aquellas plantas denominadas (b). Éstas deberán retranquearse al menos 1,50 m. del plano de fachada y separarse de los lindes de las parcelas contiguas al menos en 1,5 m.. Se deberán ejecutar en cualquier caso con soluciones de carpintería, nunca de fábrica, cuyos frentes macizos vistos cuenten con dimensiones máximas de 15 cm., deberán contar con el mismo material de cubrimiento que la cubierta: teja, y en ningún caso su altura superará la cota de cumbrera del edificio

D.- Ordenación interna de la edificación.-

a) Patios: Se denominan cárcavas aquellos patios de manzana, al márgen de su titularidad, 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 realizan en el presente Plan y se recogen en las normas particulares. No se autoriza en dichas cárcavas edificación alguna, nisiquiera 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. Se denominan simplemente patios aquellos espacios que se abren el el interior de la envolvente edificable al efecto de dotar de luces y vistas a las viviendas. Éstos 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..

b) Elementos de comunicación vertical: De forma suficientemente justificada de acuerdo con la legislación en materia de accesibilidad e incendios, aquellas parcelas que cuenten con un frente de fachada inferior a 6,5 m. y sus colindantes podrán compartir elementos de comunicación vertical (ascensores y caja de escaleras) coordinándose a tal efecto los correspondientes proyectos independientes. En los supuestos de parcelas íntegras colindantes destinadas a equipamientos, podrá resolverse su interconexión, si bien cada edificación deberá singularizarse en su propia parcela.

Sección 5ª
Ordenanza de edificios discordantes

Artículo 27.- Edificaciones sujetas a este 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 Ordizia.

Dichas edificaciones son las reflejadas en el plano II.3.1.

Artículo 28.- Régimen de edificación.

El régimen de edificación de las construcciones declaradas discordantes es el definido en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

Con ocasión de su sustitución, dichas edificaciones se someterán al régimen de edificación establecido en el artículo .26 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.

Sección 6ª
Ordenanza de edificios carentes de protección.

Artículo 29.- Edificaciones sujetas a este 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.

Dichas edificaciones son las reflejadas en el plano II.3.1.

Artículo 30.- Régimen de edificación.

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 existentes 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 26 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.

Sección 7ª
Régimen de los elementos objeto de protección parcial

Artículo 31.- Elementos objeto de protección parcial y régimen 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, reflejándose mayoritariamente en el plano II.3.1.

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 de 30 de julio de 1996, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

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.

Sección 8ª
Régimen de los elementos declarados parcialmente discordantes

Artículo 32.- Elementos parcialmente discordantes y régimen 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, reflejándose mayoritariamente en el plano II.3.1.

2.- Dichos elementos se declaran fuera de ordenación, y las únicas obras e intervenciones de las que podrán ser objeto son las necesarias para la cumplimentación del deber de conservación de los inmuebles, conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, de 13 de abril de 1998.

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.

CAPITULO 5
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN APLICABLES EN LAS PARCELAS NO RESIDENCIALES
(Parcelas "c.10" y "g.10")

Artículo 33.- Régimen de protección y de edificación.

1.- A los efectos de la determinación del correspondiente régimen de edificación, las construcciones existentes y/o previstas en las parcelas "c.10" y "g.10" se vinculan a las modalidades de ordenanza reguladas en el artículo 17 de estas Ordenanzas para las parcelas residenciales.

El régimen de edificación general de esas construcciones será el establecido en el Capítulo 4 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 4 para la correspondiente modalidad de Ordenanza a la que se adscriban.

2.- El régimen de edificación particular de las construcciones existentes y/o previstas en las parcelas "c.10" y "g.10" será el establecido en cada caso en la correspondiente Ordenanza Particular.

3.- El régimen y el tratamiento de los elementos o partes de esas construcciones objeto de protección parcial será el definido en el artículo 31 de estas Ordenanzas.

4.- El régimen y el tratamiento de los elementos o partes de esas construcciones declarados parcialmente discordantes será el definido en el artículo 32 de estas Ordenanzas.

5.- Serán de aplicación asimismo las determinaciones establecidas para estas tipologías de parcelas por las Normas Subsidiarias municipales.

CAPITULO 6
ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN LOS ESPACIOS URBANOS PÚBLICOS
(espacios "e" y "f")

Artículo 34.- Alcance.

1.- 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.

2.- Dentro de éstas intervenciones, la intervención en las parcelas I.02 e I.03, para las que se ha delimtado un ámbito de expropiación y en las que se requiere la demolición de edificaciones y elementos así como la reurbanización del entorno, se cataloga a los efectos del Decreto de Rehabilitación como intervención de adecuación urbanística.

3.- La plaza Mayor se considera objeto de Catálogo, en su condición de espacio urbano de singular relevancia.

Artículo 35.- Régimen de urbanización.

1.- Las actuaciones que tengan como objetivo la urbanización de los espacios urbanos públicos del área "1.Herrigunea" 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.

2.- El tratamiento de los espacios urbanos públicos será el definido por el Proyecto de Urbanización unitario a formular en el área, complementado por los proyectos específicos a elaborar en las unidades de ejecución delimitadas.

3.- Los espacios urbanos públicos contarán con un tratamiento homogéneo y unas calidades que se adecuarán, como mínimo, a las establecidas en el proyecto de urbanización del casco histórico de Ordizia redactado en setiembre de 1.994. En particular, se tendrán en cuenta las determinaciones relativas al acabado epidérmico y al mobiliario urbano propuestas en el mismo.

CAPITULO 7
CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 36.- Condiciones de uso de las parcelas residenciales (parcelas "a.10").

1.- El régimen de autorización e implantación de usos en las parcelas residenciales será el establecido en las vigente Normas Subsidiarias de Planeamiento –artículo "3.2.5" del documento "B. Normas Urbanísticas"- y en este Plan Especial.

2.- La superficie útil de los locales destinados a usos terciarios autorizados, a implantar de forma autónoma y diferenciada, sin comunicación propia e independiente con el espacio público o exterior, en la primera planta, no podrá ser superior a 120 m²(u).

Esa superficie únicamente podrá ser superada en el caso de que el local situado en dicha primera planta disponga de acceso y comunicación propia con el exterior –calle o espacio público-, independiente al de las viviendas.

3.- 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.

4.- De forma complementaria podrán redactarse ordenanzas específicas en materia de regulación de actividades (en edificación) y circulación (en espacios públicos).

5.- No se admite el uso de garage o aparcamiento en planta baja en las unidades edificatorias de las calles interiores del casco. Desde las calles exteriores se admite en los mismos términos que en las Normas Subsidiarias.

6.- No se admite el uso de garage o aparcamiento en las plantas de sótano y semisótano en las manzanas interiores del casco. En las manzanas periféricas del casco y con acceso exclusivamente desde el perímetro exterior del mismo, se autoriza este uso en dichas plantas, procurando, siempre que las características de la parcela lo permitan, que se produzca dicha implantación en los supuestos de sustitución y asimilados.

Artículo 37.- Condiciones de uso de las parcelas no residenciales (parcelas "c.10" y "g.10").

1.- El régimen de autorización e implantación de usos en las parcelas no residenciales será el establecido en las vigente Normas Subsidiarias de Planeamiento –capítulo "3.3" del documento "B. Normas Urbanísticas"- y en este Plan Especial.

2.- 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.

3.- No se admite el uso de garage o aparcamiento en planta baja en las unidades edificatorias de las calles interiores del casco. Desde las calles exteriores se admite en los mismos términos que en las Normas Subsidiarias.

4.- No se admite el uso de garage o aparcamiento en las plantas de sótano y semisótano en las manzanas interiores del casco. En las manzanas periféricas del casco y con acceso exclusivamente desde el perímetro exterior del mismo, se autoriza este uso en dichas plantas, procurando, siempre que las características de la parcela lo permitan, que se produzca dicha implantación en los supuestos de sustitución y asimilados.

Artículo 38.- Categorías de actividades económicas autorizadas.

De conformidad con lo señalado en los artículos "13.1.q" y "25.5" del Decreto de 30 de julio de 1996, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, las actividades económicas y/o usos no residenciales autorizados, tanto en parcelas residenciales o de otra naturaleza se agrupan en las cuatro categorías siguientes:

* Categoría 1ª: actividades comerciales, excluidas las de hostelería, desarrolladas en locales situados en planta baja, complementados, en su caso, con espacios situados bajo rasante.

* Categoría 2ª: actividades comerciales, excluidas las de hostelería, desarrolladas conjunta y complementariamente en locales situados en planta baja y 1ª planta.

* Categoría 3ª: Otras actividades terciarias autorizadas, incluidas las de hostelería y excluidas las restantes comerciales, desarrolladas exclusivamente en locales situados en planta baja, complementados, en su caso, con espacios situados bajo rasante.

* Categoría 4ª: Otras actividades terciarias autorizadas, excluidas la totalidad de las comerciales, desarrolladas exclusivamente en locales situados en 1ª planta".

TITULO TERCERO
ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A CADA PARCELA

CAPITULO 8
ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 39.- Ordenanzas particulares para cada parcela.

Se relacionan 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 éstos así se recoge de forma expresa.

UNIDAD EDIFICATORIA "A.01" **Calle Nagusia, 1**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"A.01" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Fachadas.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "A.02" **Calle Goen, 1**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Mal.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: V(b)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **V(b) / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"A.02" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "A.04" **Calle Goen, 3**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"A.04" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "A.05" **Calle Goen, 5**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"A.05" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "A.06" **Calle Goen, 7**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Mal.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: IV (b)/I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV (b)/ I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"A.06" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "A.07-08" **Calle Goen, 9 y 11**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV (b) / I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: **IV (b) / I**
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

Se consolidan singularmente las condiciones de perfil y altura resultantes en la fachada a Campo Roña en los que se resuelve en planta alta en forma de piñón en lugar de con alero horizontal.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

Condiciones de segregación: Se autoriza sin embargo la segregación de la parcela, en el supuesto de reproducirse la parcelación primitiva (Nª 9 y 11 de C/ Goen).

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"A.07 - 08" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios carentes de protección.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "A.09" **Calle Legazpi, 3**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Relevante, limitado sin embargo por la sustitución recientemente ejecutada. A destacar la resolución del hueco de esquina a la plaza Mayor en planta alta.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV (b) / I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.
* Se plantea asimismo la conservación del hueco de esquina a la plaza existente en planta alta y el respeto de las características de los aleros de la edificación.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV (b)/ I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"A.09" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Hueco en esquina a plaza.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "B.01" **Calle Legazpi, 4**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Mal.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: V / I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la sustitución de la actual edificación que se declara expresamente fuera de ordenación tanto por su situación física y sus condiciones de habitabilidad como por la configuración de sus actuales alineaciones.
* Se plantea adicionalmente la redefinición de las alineaciones de la edificación al objeto de dar adecuada continuidad a las calles Legazpi y Euskal Herria.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: **IV (b) / I**
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

Se autoriza de forma singular la disposición de un torreón en la esquina a la plazuela de Garagarza.

Asimismo de forma singular se autoriza la disposición de vuelos cerrados extraordinarios según se define en la ordenanza gráfica.

- Condiciones de parcelación:

Se adecuan las actuales condiciones de parcelación a las nuevas determinaciones del Plan Especial.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"B.01" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

* Condiciones de dominio:
  - Se consolida la servidumbre de luces y vistas existente sobre la parcela "B.04" a partir de la planta segunda de la edificación.
  - El espacio no calificado como parcela residencial será de dominio y uso públicos.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios discordantes.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Demolición y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - En el plano de Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución se localiza y delimita la unidad de ejecución denominada UE. B.01 a desarrollar por el Sistema de Compensación, precisándose en la presente ordenanza particular en los gráficos que siguen. Dicha gestión garantizará la titularidad pública del suelo así calificado.

* Aprovechamiento medio:
  - El resultante de las condiciones de aprovechamiento edificatorio y uso asignadas al ámbito y de la superficie del mismo, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

* Construcciones y elementos fuera de ordenación:
  Se declara fuera de ordenación la edificación existente según se señala en el plano de Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución del presente Plan.

* Programa de ejecución:
  - La presentación del proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación y del proyecto de compensación exigidos para la unidad de ejecución delimitada se ajustará a los criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.
  - Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la propiedad, se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el suelo urbano por la legislación urbanística vigente y el presente Plan.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
  Las obras de reurbanización previstas en la unidad de ejecución serán financiadas por los titulares de la misma, pudiendo recogerse, por su cuantía y alcance, como obras complementarias de las propias de edificación.

"B.01" (continuación 2)

* Programa de Actuación:
-En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial. La gestión se realizará atendiendo a a los requisitos establecidos en el artículo del documento de Ordenanzas reguladoras de este Plan.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.

- Planta (Superpuesto)
- Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio

- Planta

* Condiciones de gestión y ejecución

- Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "B.02" **Plaza Nagusia, 5**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: El edificio cuenta con un cierto interés por su condición de elemento fachada de la plaza Mayor, intervención históricamente relevante en el casco, formalizada en planta baja en forma de porche en lo que a esta edificación se refiere.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV (b)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento, haciendo especial mención a la consolidación del porche de uso público situado en el frente a la plaza Mayor.
* Singularmente se plantea asimismo la adecuación compositiva del frente a la calle Euskal Herria.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV (b) / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"B.02" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

* Condiciones de dominio:
  - A nivel de planta baja el porche ordenado contará con una servidumbre de uso público.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Fachada a plaza Mayor.
- Elementos inadecuados o discordantes: Diversos elementos en la fachada a la calle Euskal Herria que deberán eliminarse y/o sustituirse de acuerdo con las ordenanzas del presente Plan Especial.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "B.03" **Plaza Nagusia, 6**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: El edificio cuenta con un cierto interés por su condición de elemento fachada de la plaza Mayor, intervención históricamente relevante en el casco, formalizada en planta baja en forma de porche en lo que a esta edificación se refiere.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV (b)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento, haciendo especial mención a la consolidación del porche de uso público situado en el frente a la plaza Mayor.
* Singularmente se plantea asimismo la adecuación compositiva del frente a la calle Euskal Herria.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV (b) / I**
    II en cuerpo alineado en c/ Euskalherria.
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"B.03" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

* Condiciones de dominio:
  - A nivel de planta baja el porche ordenado contará con una servidumbre de uso público.
  - Se consolida asimismo la servidumbre de acceso, luces y vistas a través de dicho porche y en planta baja a favor de la parcela B.05/06.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Fachada a plaza Mayor.
- Elementos inadecuados o discordantes: Diversos elementos en la fachada a la calle Euskal Herria cuya composición deberá adecuarse a las ordenanzas del presente Plan Especial, particularmente el porche situado sobre las dos primeras plantas.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "B.04" **Plaza nagusia, 4,5,6**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: El edificio cuenta con un cierto interés por su condición de elemento fachada de la plaza Mayor, intervención históricamente relevante en el casco, formalizada en planta baja en forma de porche en lo que a esta edificación se refiere.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento, haciendo especial mención a la consolidación del porche de uso público situado en el frente a la plaza Mayor.
* Se autoriza asimismo la edificación en planta baja en el frente a la calle Euskal Herria.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"B.04" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

* Condiciones de dominio:
  - Se consolida la servidumbre de luces y vistas existente a favor de la parcela "B.01" a partir de la planta segunda de aquella edificación una vez sustituida.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Fachada a plaza Mayor.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "B.05/06" **Calle Elkano, 10**
(c/ Euskal Herria, 11)

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: El edificio cuenta con un cierto interés por su condición de elemento fachada de la plaza Mayor, intervención históricamente relevante en el casco.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV / I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.
* Singularmente se plantea asimismo la adecuación compositiva del frente a la calle Euskal Herria.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: **IV / I**
  II en cuerpo alineado en c/ Euskalherria, que contará con cubierta plana.
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"B.05 - 06" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

* Condiciones de dominio:
  - Se consolida asimismo la servidumbre de acceso, luces y vistas sobre la parcela B.03 al nivel de planta baja y exclusivamente en el porche como se define en la ordenanaza gráfica.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Fachadas a plaza Mayor y c/ Elkano.
- Elementos inadecuados o discordantes: Diversos elementos en la fachada a la calle Euskal Herria cuya composición deberá adecuarse a las ordenanzas del presente Plan Especial.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "B.07/08" **Calle Elkano, 8**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: V / I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.
* Singularmente se plantea asimismo la adecuación compositiva del frente a la calle Euskal Herria.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Perfil de edificación: **V / I**
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:

- Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"B.07 - 08" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios carentes de protección.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos inadecuados o discordantes: Diversos elementos en la fachada a la calle Euskal Herria cuya composición deberá adecuarse a las ordenanzas del presente Plan Especial.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "B.10" **Calle Elkano, 6**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Mal.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: III (b) (respecto de c/ Elkano)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la sustitución de la actual edificación que se declara expresamente fuera de ordenación tanto por su situación física como al efecto de adecuar la configuración del espacio público de acuerdo con los objetivos del Plan Especial.
* En particular se propone la apertura de un paso de dominio público de conexión de las calles Elkano y Euskal Herria.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es, a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV** (en c/ Euskalerria)
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se adecúan las condiciones de parcelación a las determinaciones del Plan Especial.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"B.10" (continuación)

* Condiciones de dominio:
  - El espacio no calificado como parcela residencial será de dominio y uso públicos.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios carentes de protección.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - En el plano de Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución se localiza y delimita la unidad de ejecución UE. B.10 a desarrollar por el Sistema de Compensación, precisándose en la presente ordenanza particular en los gráficos que siguen. Dicha gestión garantizará la titularidad pública del suelo así calificado.

* Aprovechamiento medio:
  El resultante de las condiciones de aprovechamiento edificatorio y uso asignadas al ámbito y de la superficie del mismo, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

* Construcciones y elementos fuera de ordenación:
  Se declara fuera de ordenación la edificación exsitente señalada en el plano de Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución del presente Plan.

* Programa de ejecución:
  - La presentación del proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación y del proyecto de compensación exigidos para la unidad de ejecución delimitada se ajustará a los criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.
  - Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la propiedad, se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el suelo urbano por la legislación urbanística vigente y el presente Plan.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
  Las obras de reurbanización previstas en la unidad de ejecución serán financiadas por los titulares de la misma, pudiendo recogerse, por su cuantía y alcance, como obras complementarias de las propias de edificación.

* Programa de Actuación:
  -En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial. La gestión se realizará atendiendo a a los requisitos establecidos en el artículo del documento de Ordenanzas reguladoras de este Plan.

"B.10" (continuación 2)

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
    - Planta (Superpuesto)
    - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
    - Planta

* Condiciones de gestión y ejecución
    - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "B.11/12" **Calle Elkano, 10**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Derribada.
* Grado de habitabilidad: Edificación inexistente.
* Perfil de la edificación: -

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Regulación de las posibilidades de reedificación en la parcela.
* Se plantea adicionalmente la redefinición de las alineaciones de la edificación en el frente a la calle Euskal Herria y a la calle de nueva apertura entre ésta y Elkano.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: **IV** (en c/ Euskalerria)
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.
- Vuelos: Se autorizan vuelos cerrados en la fachada correspondiente al nuevo espacio público que une las calles Euskalerria y Elkano. El vuelo máximo admisible del mirador se fija en 80 cm. y sus características se remiten al cumplimiento de la ordenanza general al respecto.

- Condiciones de parcelación:

Se adecúan las actuales condiciones de parcelación a las nuevas determinaciones del Plan Especial.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"B.11 - 12" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

* Condiciones de dominio:
  - El espacio no calificado como parcela residencial será de dominio y uso públicos.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios carentes de protección.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Reedificación (sustitución).

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - En el plano de Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución se localiza y delimita la unidad de ejecución UE. B.11/12 a desarrollar por el Sistema de Compensación, precisándose en la presente ordenanza particular en los gráficos que siguen. Dicha gestión garantizará la titularidad pública del suelo así calificado.

* Aprovechamiento medio:
  El resultante de las condiciones de aprovechamiento edificatorio y uso asignadas al ámbito y de la superficie del mismo, de conformidad con los criterios establecidos en el presente documento.

* Programa de ejecución:
  - La presentación del proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación y del proyecto de compensación exigidos para la unidad de ejecución delimitada se ajustará a los criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.
  - Para el cumplimiento del resto de obligaciones urbanísticas por la propiedad, se aplicarán las condiciones y plazos establecidos para el suelo urbano por la legislación urbanística vigente y el presente Plan.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
  Las obras de reurbanización previstas en la unidad de ejecución serán financiadas por los titulares de la misma, pudiendo recogerse, por su cuantía y alcance, como obras complementarias de las propias de edificación.

* Programa de Actuación:
  -En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial. La gestión se realizará atendiendo a a los requisitos establecidos en el artículo del documento de Ordenanzas reguladoras de este Plan.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

"B.11 - 12" (continuación 2)

* Condiciones de dominio
    - Planta

* Condiciones de gestión y ejecución
    - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "B.13/14" **Calle Elkano, 10**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Medio. Se trata de la casa del Administrador del duque del Infantado, tambien denominada edificio Jacques.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: III (b)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.
* En atención a su interés arquitectónico e histórico se propone su conservación.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: g.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **III (b)**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación (excluido su anterior jardín).
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"B.13 -14" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección media.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica y Restauración conservadora de los tipos A y B.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "C.01" **Calle Euskal Herria, 2**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: El edificio cuenta con un cierto interés histórico, singularizándose desde el punto de vista arquitectónico el interés del patio interior que comparte con las parcelas C.02 y C.03.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: III

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.
* De forma singular se plantea la protección del patio central de la manzana "C".

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Perfil de edificación: **III / I**
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: Se autoriza la agregación con las parcelas C.02 y C.03, por entenderse el conjunto de la manzana "C" como un único conjunto edificatorio ordenado en torno al patio existente.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"C.01" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Patio interior, porche a patio y columnas del porche.
- Elementos inadecuados o discordantes: Construcciones que ocupan el patio.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Construcciones, elementos y usos fuera de ordenación:
  Se consideran fuera de ordenación los usos existentes no residenciales ni terciarios.

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "C.02" **Calle Euskal Herria, 4**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: El edificio cuenta con un cierto interés histórico, singularizándose desde el punto de vista arquitectónico el interés del porche al patio interior que comparte con las parcelas C.01 y C.03.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: III

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.
* De forma singular se plantea la protección del patio central de la manzana "C".

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Perfil de edificación: **III / I**
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: Se autoriza la agregación con las parcelas C.01 y C.03, por entenderse el conjunto de la manzana "C" como un único conjunto edificatorio ordenado en torno al patio existente.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"C.02" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Porche a patio y columnas del porche.
- Elementos inadecuados o discordantes: Construcciones que ocupan el patio.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "C.03" **Plaza Barrena, 1**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: El edificio cuenta con un cierto interés histórico general, singularizándose desde el punto de vista arquitectónico el patio interior que comparte con las parcelas C.01 y C.02 y muy relevantemente el cuerpo edificado en el primer frente a la plaza denominado palacio Zabala.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: III (b)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.
* De forma singular se plantea la protección y recuperación del patio central de la manzana "C".
* Especialmente, se plantea la protección del primer cuerpo edificado en el frente a la plaza Barrena (palacio Zabala, propiamente dicho).

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: **III (b)** (en palacio Zabal)
  III / I (en el resto)
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

Condiciones de agregación: Se autoriza la agregación con las parcelas C.01 y C.02, por entenderse el conjunto de la manzana "C" como un único conjunto edificatorio ordenado en torno al patio existente.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"C.03" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección especial (palacio Zabala).
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica (resto).
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica en palacio Zabala.
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución en el resto de la edificación.
- Elementos inadecuados o discordantes: Elementos que ocupan el patio.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Construcciones, elementos y usos fuera de ordenación:
  Se consideran fuera de ordenación los elementos que ocupan el porche del patio así como los usos existentes no residenciales ni terciarios.

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "D.01" **Calle Goen, 2**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Mal.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: III (a) en calle Nagusia y SS +III en plaza Goen.

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: **III (a) / I**
  Se consolida la actual disposición y ocupación del ático y en particular su presencia en las fachadas a la calle Goen y a la plaza Goen.
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"D.01" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Tratamiento de planta baja.
- Elementos inadecuados o discordantes: Imagen comercial.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "D.02" **Calle Nagusia, 7**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV (a) / I en calle Nagusia y S + SS +IV en plaza Goen.

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: **IV (a) / I**
  Se consolida la actual disposición y ocupación del ático y en particular su presencia en la fachada a la plaza Goen.
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"D.02" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "D.03" **Calle Nagusia, 9**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: III (2a) en calle Nagusia y S +IV en plaza Goen.

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.
* Se plantea la adecuación de la composición de las fachadas a la normativa general prevista en este Plan Especial.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **III (2a) / I**
    Se consolida la actual disposición y ocupación del ático y en particular su presencia en la fachada a la plaza Goen.
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"D.03" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios carentes de protección.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos inadecuados o discordantes: Vuelos

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "D.04" **Calle Nagusia, 11**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: III (a) / I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV(2a)/I** en c/ Mayor
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"D.04" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "D.05" **Plaza Nagusia, 1**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Medio. Se trata del palacio Abaria.
* Estado de la edificación: Bien. Actualmente en proceso de restauración.
* Grado de habitabilidad: Bien. Actualmente en proceso de restauración.
* Perfil de la edificación: III

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.
* Se plantea la protección del edificio (palacio Abaria).

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Perfil de edificación: **III**
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"D.05" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección media.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica y conservadora de los tipos A y B.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "D.07" **Plaza Nagusia, 2**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: III (b)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento, proponiéndose la posibilidad de elevar mínimamente la cota de alero de la edificación a los efectos de dar altura suficiente en fachada para la apertura de huecos en la última planta.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **III (b) / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"D.07" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Fachada a plaza Mayor.
- Elementos inadecuados o discordantes: Vuelos a cárcava.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "D.08" **Calle Goen, 8**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"D.08" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Fachada.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "E.01" **Plaza Nagusia, s/n**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Se trata del mercado, elemento porticado de gran altura cubierto y abierto lateralmente. Debe su interés a su singularidad y funcionalidad.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: bien.
* Perfil de la edificación: I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación del elemento arquitectónico.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: f.10

- Condiciones particulares de edificación:
  Se consolida la actual edificación.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **I**
  - Altura de la edificación: Se consolida la actual.

- Condiciones de parcelación:
  Se precisan en el presente Plan Especial.

- Condiciones particulares de uso:
  Espacios libres.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el plano correspondiente del presente Plan Especial.
* Condiciones de dominio:
  - Se trata de una parcela de dominio y uso públicos.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección especial.

"E.01" (continuación)

- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

No se incluyen gráficos específicos. Las características actuales de la edificación se recogen en los documentos de información realizados en el proceso de tramitación del Plan Especial.

UNIDAD EDIFICATORIA "F.01" **Plaza Nagusia, 10**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: **IV / I**
  Se consolida el torreón existente por encima del perfil autorizado con sus actuales características.
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"F.01" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Fachadas.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.02" **Calle Nagusia, 17**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Perfil de edificación: **IV / I**
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.02" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos inadecuados o discordantes: Balcones en fachada.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.03" **Calle Nagusia, 19**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Mal.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: III (b)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento, proponiéndose la posibilidad de elevar mínimamente la cota de alero de la edificación a los efectos de dar altura suficiente en fachada para la apertura de huecos en la última planta.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **III (b) / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.03" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.04" **Calle Nagusia, 21**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.04" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.05" **Calle Nagusia, 23**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Mal.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: IV (b)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV (b)/ I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.05" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.06" **Calle Nagusia, 25**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento, proponiéndose sin embargo expresamente la eliminación de los vuelos a la cárcava.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.06" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos inadecuados o discordantes: Vuelos a cárcava.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.07" **Calle Nagusia, 27**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento, proponiéndose sin embargo expresamente la eliminación de los vuelos a la cárcava.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.07" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos inadecuados o discordantes: Vuelos a cárcava.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.08" **Calle Elkano, 1**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: **IV / I**
  Los aleros serán horizontales en todas las fachadas, al igual que en la actual configuración de la edificación.
- Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

"F.08" (continuación)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos a proteger (protección parcial): Fachada a c/ Nagusia.
- Elementos inadecuados o discordantes: Fachada a la c/ Elkano y Tratamiento bajo comercial.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.09/10" **Calle Elkano, 3**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: III

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **III / I**
    I / I (parcialmente), según se define en ordenanza gráfica.
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.09/10" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios caerntes de protección.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.11" **Calle Elkano, 3**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: II (b)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento, proponiéndose la posibilidad de elevar mínimamente la cota de alero de la edificación a los efectos de dar altura suficiente en fachada para la apertura de huecos en la última planta.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **II (b) / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.11" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios carentes de protección.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.12" **Calle Elkano, 5**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.12" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.
- Elementos inadecuados o discordantes: Fachada.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.13" **Calle Elkano, 7**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Regular.
* Perfil de la edificación: III

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento, proponiéndose la posibilidad de elevar mínimamente la cota de alero de la edificación a los efectos de dar altura suficiente en fachada para tres plantas con alturas libres suficientes.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IIII / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.13" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios sujetos a protección morfológica.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Restauración científica, Restauración conservadora, Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.14/17" **Calle Elkano, 13**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Bien.
* Grado de habitabilidad: Bien.
* Perfil de la edificación: IV / I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.
  Condiciones de agregación: No se autoriza la agregación de parcelas.

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.14/17" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios carentes de protección.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Consolidación, Reforma y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

UNIDAD EDIFICATORIA "F.15/16" **Plaza Nagusia, 8**

0.- SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

* Interés arquitectónico y/o histórico: Escaso.
* Estado de la edificación: Regular.
* Grado de habitabilidad: Mal.
* Perfil de la edificación: II y I

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Se plantea la sustitución de la edificación existente, proponiendo las nuevas condiciones de perfil y aprovechamiento en relación con la configuración de la plaza Mayor y adosando la nueva edificación a los muros medianiles ciegos de las edificaciones colindantes.

II.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en la parcela se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan Especial y a la normativa general consiguientemente de aplicación.

- Tipología de parcela: a.10

- Condiciones particulares de edificación:

  El aprovechamiento se define mediante la ordenanza gráfica adjunta, a partir de las alineaciones, fondo edificable, perfil, cota de cornisa, pendiente de cubierta y sección, esto es a partir de la envolvente de la edificación definida en la misma.

  Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Perfil de edificación: **IV / I**
  - Altura de la edificación: Se define en el gráfico adjunto.

- Condiciones de parcelación:

  Se adecúan las condiciones de parcelación a las determinaciones previstas en el presente Plan Especial..

- Condiciones particulares de uso:

  Nº máximo de viviendas: El resultante de la aplicación del artº 3.2.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Condiciones de edificación:
  - Las alineaciones de la edificación ordenada en la parcela se definen en el gráfico "1. Condiciones de edificación - Planta" de la presente Ordenanza Particular.

"F.15/16" (continuación)

3.- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Ordenanza de edificación:
  Ordenanza de edificios carentes de protección.
- Tipo de intervención constructiva de aplicación:
  Derribo y Sustitución.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Programa de Actuación:
  - En ejecucion a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

III.- GRAFICOS

* Condiciones de edificación.
  - Planta (Superpuesto)
  - Perfil (Superpuesto)

* Condiciones de dominio
  - Planta

El presente libro contiene las Ordenanzas Reguladoras del plan especial del casco Histórico de Ordizia, incluidas las Ordenanzas Particulares de las manzanas “A” a “F” correspondientes al artículo 39 de aquellas, remitiéndose las Ordenanzas Particulares de las manzanas “G” a “K” al libro tercero del plan.

Donostia / San Sebastián, junio de 2.000

Fdo. :Santiago Peñalba Garmendia y Manu Arruabarrena Florez-Arqtos