

**Documento**  
**“2.1. ORDENANZAS GENERALES”**

Texto Refundido.  
(Aprobación definitiva: 27-II-2014)



## **ÍNDICE.**

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 1.** Objeto del Plan Especial.
- Artículo 2.** Marco legal.
- Artículo 3.** Ámbito territorial afectado.
- Artículo 4.** Vigencia, modificación y revisión.
- Artículo 5.** Documentos del Plan Especial y rango de sus determinaciones.

### **CAPÍTULO II.**

#### **CATÁLOGO DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CONSTRUIDO. CONFIGURACIÓN Y AFECCIONES GENERALES DERIVADAS DEL MISMO.**

- Artículo 6.** Carácter y contenido del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.
- Artículo 7.** Sistematización del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.
- Artículo 8.** Clasificación de los elementos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.
- Artículo 9.** Actualización del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.
- Artículo 10.** Efectos de la catalogación de un elemento construido.

### **CAPÍTULO III.**

#### **RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN.**

##### **Sección 1ª.**

##### **Criterios generales.**

- Artículo 11.** Régimen urbanístico de los elementos catalogados.
- Artículo 12.** Contenido y alcance del régimen de protección.
- Artículo 13.** Carácter permanente de la ubicación de los elementos protegidos.
- Artículo 14.** Principios generales de intervención sobre las partes protegidas.
- Artículo 15.** Cumplimiento de la normativa sectorial en relación con los elementos catalogados.
- Artículo 16.** Instalaciones, publicidad, señalización y toldos en elementos catalogados.
- Artículo 17.** Pertenencia de un elemento catalogado a un conjunto y/o unidad de intervención.
- Artículo 18.** Entorno de los elementos catalogados.
- Artículo 19.** Sistematización de las Ordenanzas Particulares.

##### **Sección 2ª**

##### **Régimen de protección de los edificios catalogados**

- Artículo 20.** La parcela soporte del elemento catalogado.
- Artículo 21.** Fachadas protegidas.
- Artículo 22.** Habilitación de plantas bajas. Condiciones materiales.
- Artículo 23.** Coherencia de la reconstrucción con la fachada protegida.
- Artículo 24.** Levantes.



- Artículo 25.** Exigencia de reposición y saneamiento de edificios catalogados.  
**Artículo 26.** Carpinterías.  
**Artículo 27.** Miradores.  
**Artículo 28.-** Herrerías.

#### **Sección 3ª.**

- Régimen de protección de otros elementos catalogados**  
**Artículo 29.** Criterios generales.  
**Artículo 30.** Régimen general de protección del grado F.

### **CAPITULO IV**

#### **EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

- Artículo 31.** Ejecución del Plan Especial.  
**Artículo 32.** Mantenimiento, conservación y vigilancia de los elementos catalogados.  
**Artículo 33.** Licencias de obras de intervenciones que afecten a elementos catalogados.  
**Artículo 34.** Formulación de expedientes urbanísticos ordinarios que afecten a elementos catalogados.  
**Artículo 35.** Formulación de planes especiales de protección de conjuntos.  
**Artículo 36.** Ruina de elementos catalogados.  
**Artículo 37.** Infracciones y régimen disciplinario.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES.**

- Primera.-** Condiciones de tratamiento estético de las edificaciones de tipología "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo" no catalogadas, y de las plantas y elementos no protegidos de edificaciones catalogadas.  
**Segunda.-** Condiciones reguladoras del material de las cubiertas no protegidas de edificaciones no catalogadas de tipologías distintas a la "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo".  
**Tercera.-** Condiciones de vigencia y de modificación de las previsiones establecidas en las anteriores Disposiciones Adicionales Primera y Segunda.



## **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.- Objeto del Plan Especial.**

- 1.- Promovido en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010), este Plan Especial tiene el doble fin de, por un lado, identificar los edificios y otros elementos constructivos y de urbanización de esta ciudad que deben ser objeto de protección por formar parte del patrimonio urbanístico construido de la misma, y, por otro, determinar el régimen de protección de esos elementos.

Además, a los fines anteriores se añaden los de determinar las previsiones de intervención en las materias reguladas en las Disposiciones Adicionales de este documento (tratamiento estético de las edificaciones de tipología "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo"; tratamiento de las cubiertas de otras tipologías edificatorias).

- 2.- La relación de los elementos a proteger de conformidad con lo establecido en este Plan Especial constituye el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido de esta ciudad.

En todo caso, dicha relación se entenderá complementada o reajustada en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

### **Artículo 2.- Marco legal.**

Este Plan Especial se elabora en el marco legal conformado por, básicamente, las siguientes disposiciones

- \* El citado Plan General de 2010.
- \* La Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- \* La Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990 (Ley 7/1990).
- \* La Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985 (Ley 16/1985).

### **Artículo 3.- Ámbito territorial afectado.**

- 1.- La totalidad del término municipal de San Sebastián conforma el ámbito afectado por este Plan Especial.
- 2.- En todo caso, en lo referente a los ámbitos urbanísticos "CE.02 Puerto" y "CE.03 Parte Vieja" delimitados en el Plan General de 2010, este Plan Especial incide exclusivamente en los conjuntos, edificios y elementos que se incluyen en el grado A de protección regulado en él.

La identificación de los restantes edificios y elementos contruidos de interés patrimonial - cultural existentes en esos ámbitos, así como la determinación de su régimen de protección, se entenderá planteada en los términos establecidos en:

- \* El planeamiento urbanístico específico vigente en dichos ámbitos (Plan Especial de Rehabilitación de la Parte Vieja-Puerto, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 18 de marzo de 1992, y modificado con posterioridad mediante resoluciones de 20 de diciembre de 1995, 25 de setiembre de 2002: etc.).
- \* La modificación del planeamiento anterior, y/o el documento urbanístico que con ese fin se estime adecuado.

#### **Artículo 4.- Vigencia, modificación y revisión.**

- 1.- Este Plan Especial entrará en vigor tras su aprobación definitiva y su publicación, de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia.
- 2.- Su vigencia será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia bien de la adopción de nuevos criterios de catalogación y protección, bien de la revisión del planeamiento general vigente, en condiciones que justifiquen la del Plan Especial.
- 3.- Sin perjuicio de la actualización del Catálogo, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de estas Ordenanzas, la modificación o la revisión de este plan especial se adecuará a los criterios establecidos tanto en él como en las disposiciones de aplicación en la materia.
- 4.- Transcurridos diez años desde la aprobación definitiva del Plan Especial el Ayuntamiento elaborará un documento para conocer su grado de cumplimiento, su vigencia y actualidad, con el fin de evaluar la conveniencia o no de proceder a su revisión.

#### **Artículo 5.- Documentos del Plan Especial y rango de sus determinaciones.**

- 1.- Este Plan Especial está integrado por los siguientes documentos:
  - \* Documento "1. Memoria".
  - \* Documento "2. Normas Urbanísticas".
    - "2.1.- Ordenanzas Generales".
    - "2.2.- Ordenanzas Particulares".
  - \* Documento "3. Catálogo".
  - \* Documento "4. Planos".
- 2.- El contenido normativo del Plan Especial queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen. En todo caso:
  - \* Los documentos "2. Normas Urbanísticas" y "3. Catálogo" son los que tienen, de manera específica, carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística en



relación con la protección del patrimonio urbanístico construido y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

- \* El documento "1. Memoria" posee 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. Constituye sin embargo una fuente de interpretación cierta de los mismos.
- \* El documento "4. Planos" tiene un carácter informativo respecto a la ubicación física de los elementos catalogados en el término, sin que un eventual error en la ubicación del alguno de ellos tenga repercusión respecto a la aplicabilidad del régimen de protección establecido para el mismo.

- 3.- Las determinaciones de este Plan Especial tienen el rango propio de las establecidas en el planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, su modificación o complemento, solamente podrá materializarse a través de la modificación de este mismo Plan Especial. Dichas salvedades están asociadas, en concreto, a los siguientes supuestos:

- \* Reajuste o complementación de la relación de elementos integrados en el grado A de protección, resultante de acuerdos adoptados por la Administración competente en la materia.
- \* Determinación o complementación de la relación de los elementos construidos protegidos situados en los ámbitos "CE.02 Puerto" y "CE.03 Parte Vieja", de conformidad con los criterios expuestos en el anterior artículo "3.2" de estas Ordenanzas.
- \* Reajuste o complementación de las propuestas de este Plan Especial, resultantes de planes especiales, estudios de detalle, modificaciones del Catálogo y ordenanzas promovidos de conformidad con sus previsiones, y con incidencia en las materias afectadas por las mismas.

Salvo en los supuestos afectados por esas excepciones, sus determinaciones no podrán ser modificadas en el marco de otros planes.

## **CAPÍTULO II.**

### **CATÁLOGO DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CONSTRUIDO. CONFIGURACIÓN Y AFECCIONES GENERALES DERIVADAS DEL MISMO.**

#### **Artículo 6.- Carácter y contenido del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.**

- 1.- El Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido identificado en este Plan Especial conforma la relación de los edificios y otros elementos constructivos y de urbanización existentes y conocidos dentro del término municipal de San Sebastián, que deben ser objeto de protección de conformidad con los criterios establecidos en él.

En todo caso, ese Catálogo se entenderá complementado en lo referente a los ámbitos "CE.02 Puerto" y "CE.03 Parte Vieja", de conformidad con los criterios expuestos en el anterior artículo "3.2" de estas Ordenanzas.

- 2.- Dicho Catálogo constituye una parte del Catálogo general de la ciudad, considerado en los términos establecidos en el artículo 76 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- 3.- La eventual coexistencia de valores protegibles de distinto carácter (construido, natural, arqueológico, etc.) en un mismo edificio, elemento o espacio y, por lo tanto, su inclusión en el citado Catálogo General desde distintas perspectivas de protección, no prejuzgará el régimen establecido para él en este Plan Especial.

En esos supuestos, se superpondrán y/o complementarán las medidas de protección establecidas desde todas esas perspectivas, y serán de aplicación todas ellas.

De darse algún tipo de incompatibilidad o contradicción entre el régimen de protección establecido en este Plan Especial para dicho elemento, y el fijado desde esas otras perspectivas, el Ayuntamiento resolverá de manera razonada el correspondiente conflicto, con anterioridad y/o simultáneamente a la aprobación del plan o proyecto de protección del elemento o espacio desde esas otras perspectivas, siempre que sea posible.

#### **Artículo 7.- Sistematización del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.**

El catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido incluye, básicamente, elementos individuales, que se complementan con otros de carácter colectivo (conjuntos, jardines, mobiliario urbano...).

La identificación de los referidos elementos se hace mediante la referencia a su dirección conforme al callejero municipal oficial. La ubicación de cada elemento en los planos de este Plan Especial, y la fotografía del mismo incluida, en su caso, en la correspondiente Ordenanza Particular, sirven para confirmar la identificación del elemento por su dirección o para interpretarla en caso de contradicción o duda.

En todo caso, los elementos incluidos en el grado F de este Plan Especial se identifican y tratan de conformidad con esos criterios tan sólo en los supuestos en los que sus características y condicionantes lo permiten. En los demás casos se identifican de manera genérica o acorde a sus características.

#### **Artículo 8.- Clasificación de los elementos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.**

- 1.- Los elementos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido se integran en los seis grados siguientes:

- \* Grado A. Comprende los elementos declarados Bienes Culturales Calificados o Bienes Culturales Inventariados conforme a la Ley 7/1990 de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, o Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley 16/1985 de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español, o que cuentan con expediente incoado al respecto; incluye tanto edificaciones como conjuntos u otro tipo de elementos.
- \* Grado B. Comprende elementos contruidos a los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original bien a posteriores reajustes, en los términos expuestos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Cuentan con partes que deben ser protegidas tanto en su envolvente exterior como en su interior. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.
- \* Grado C. Comprende elementos contruidos a los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original, bien a posteriores reajustes, en los términos expuestos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Cuentan con partes que deben ser protegidas en su envolvente exterior. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.
- \* Grado D. Comprende elementos contruidos en cuya imagen arquitectónica exterior original y/o actual se reconocen valores protegibles en relación con el entorno urbano en el que están emplazados, en los términos y con el alcance establecidos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas, que se protegen en lo referente a su configuración o imagen general actual (correspondiente bien con su configuración originaria, bien con la resultante de intervenciones posteriores merecedoras de protección) y a su simbología en el citado entorno, y no a sus valores individuales y precisos. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.
- \* Grado E. Comprende los conjuntos protegidos por este Plan Especial y no incluidos en el anterior grado A, a los que se reconocen valores colectivos, en los términos y con el alcance establecidos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares.
- \* Grado F. Comprende elementos o espacios contruidos o urbanizados, o partes integradas en los mismos, que cuentan con valores que justifican su protección, y no están incluidos en el anterior grado A. Se consideran como tales: los jardines, los parques, las plazas, los espacios urbanizados, los puentes, los frontones, el mobiliario urbano, etc. que cuenten con dichos valores.

En el supuesto de contar con edificaciones, éstas o bien no tienen un particular protagonismo en su configuración, o bien son complementarias de los espacios (parques...) afectados, siendo esos espacios los referentes principales de la protección.

- 2.- El régimen de protección establecido en este Plan Especial para edificaciones, elementos conjuntos, etc. integrados en todos esos grados se entenderá complementado o reajustado en los términos resultantes de los acuerdos, planes, estudios de detalle etc. a los que se hace referencia en el artículo "5.3" de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 9.- Actualización del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.**

- 1.- Se considerarán automáticamente incorporados al Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido, si no lo estaban ya, y adscritos al grado A, todos los elementos que resulten afectados por expedientes que se incoen bien para su declaración como Bien Cultural Calificado, bien para su inscripción en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, conforme a la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, o bien para su declaración como Bien de Interés Cultural conforme a la Ley del Patrimonio Histórico Español. A partir de ese momento, esos elementos quedarán sujetos al régimen establecido en dicho expediente.

La culminación de los referidos expedientes con la efectiva declaración del elemento como Bien Cultural Calificado, Bien Cultural Inventariado o Bien de Interés Cultural, conllevará el mantenimiento del mismo como elemento catalogado adscrito al grado A.

Su culminación sin que se otorguen las correspondientes declaraciones, será complementada con la adopción de las decisiones que, en su caso, el Ayuntamiento estime convenientes tanto en lo referente a la catalogación o no del elemento, como a la modificación o no de este Plan Especial.

- 2.- La inclusión o exclusión de otros elementos en el Catálogo se podrá hacer:

- \* Mediante la incoación del correspondiente expediente de modificación de este Plan Especial, promovido a instancia de la propia Administración, de particulares, etc.

Dicho expediente deberá contener, además de la motivación de la modificación, la identificación del elemento a incluir o excluir, la justificación de la acción que se pretenda y, en el caso de nuevas inclusiones o modificaciones del régimen de protección, la adscripción del elemento al grado que corresponda y su consiguiente Ordenanza Particular.

- \* Tratándose de edificios y elementos no adscritos al grado A de protección y situados en los ámbitos urbanísticos "CE.02 Puerto" y "CE.03 Parte Vieja" delimitados en el Plan General de 2010, de conformidad con los criterios expuestos en el anterior artículo "3.2" de estas Ordenanzas.

- \* Tratándose de elementos integrados en el grado F, mediante la formulación de expedientes adecuados para ello (como el regulado en el artículo 100 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).
- 3.- El Ayuntamiento actualizará periódicamente este Plan Especial a los efectos de la expresa inclusión o exclusión del mismo de los elementos afectados por los expedientes, decisiones, etc. mencionados en los anteriores apartados 1 y 2.

#### **Artículo 10.- Efectos de la catalogación de un elemento construido.**

- 1.- La inclusión de un elemento dentro del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido supone su declaración de interés social y la obligación de observar íntegramente el régimen de protección establecido para él en este Plan Especial, y ello sin perjuicio del régimen de protección específico de los elementos de grado A, establecido en cada caso en los correspondientes expedientes.
- 2.- Las restricciones derivadas del régimen de protección establecido en cada caso prevalecerán sobre las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable que resulten contradictorias.
- 3.- La inclusión de un elemento en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido y su adscripción al régimen de protección establecido en este Plan Especial, comporta las afecciones al régimen de la propiedad del suelo y de las construcciones que soporta, establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia (Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, etc.).

### **CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN.**

#### **Sección 1ª Criterios generales.**

#### **Artículo 11.- Régimen urbanístico de los elementos catalogados.**

Las determinaciones de este Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido no prejuzgan el régimen urbanístico (tanto estructural como pormenorizado) aplicable a cada elemento catalogado, o al suelo vinculado al mismo, establecido en el planeamiento urbanístico vigente (Plan General de Ordenación Urbana y planeamiento promovido en su desarrollo). En todo caso, constituyen un régimen de restricciones de aplicación prevalente en el caso de contradicciones entre las mismas y las que configuran dicho régimen urbanístico.

Así, la modificación, de conformidad con el citado planeamiento, tanto de los actuales parámetros edificatorios o físicos de los elementos catalogados, como de sus condiciones de

uso, se entenderá condicionada a su compatibilidad o adecuación con el régimen de protección de los mismos. Se considerará que ese tipo de actuaciones no están autorizadas en la medida en que no sean acordes con el mantenimiento del citado régimen de protección.

## **Artículo 12.- Contenido y alcance del régimen de protección.**

- 1.- El régimen de protección de los elementos catalogados del grado A será el establecido, en cada caso, en el expediente específico de declaración de los mismos como Bien Cultural Calificado, Bien Cultural Inventariado o Bien de Interés Cultural, o de incoación del consiguiente expediente con ese fin, promovido por la Administración competente en la materia.

Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con los criterios que determine la indicada Administración competente, serán de aplicación en esos elementos catalogados los criterios de intervención establecidos para el grado B en este Plan Especial.

- 2.- El régimen de protección de los elementos catalogados integrados en los grados B, C, D, E y F se entenderá fijado en los términos resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:

- \* Se entenderán protegidas la totalidad de las plantas de las edificaciones catalogadas, incluidas las amansardadas, salvo aquellas que en las Ordenanzas Particulares sean excluidas de dicha protección.

- \* Tendrá, en cada caso, el contenido y el alcance establecido en la correspondiente Ordenanza Particular de este Plan Especial, complementados con los criterios reguladores del régimen general de protección fijados en estas Ordenanzas Generales.

Esa protección incide en el conjunto de los elementos situados en las partes protegidas de la edificación, salvo en aquellos que, conforme a lo indicado en la Ordenanza Particular, quedan excluidos de la misma. En consonancia con ello y sin perjuicio de la indicada salvedad, la protección se extiende a:

- La configuración de los huecos y sus recercos; las contraventanas de librillos y de hoja entera; los materiales de acabado; las molduras y cornisas; los relieves, aparejos y mosaicos; las balaustradas; las piezas de forja; los cierres de jardín y parcela; etc.
- Los pináculos y torreones, las agujas, los aleros, la decoración, los planos y el material de las cubiertas protegidas, etc.
- Las barandillas, luminarias, grupos decorativos, escudos, estatuillas, tajamares, farolas, etc. de los puentes catalogados.
- Los trazados y rasantes, bordillos, jarrones, balaustradas, escalinatas, puentes, fuentes, pérgolas, farolas, etc. de los jardines y espacios urbanos catalogados.
- Otros elementos originales presentes en la edificación y/o partes protegidas de las mismas.

- Asimismo, en el supuesto de las edificaciones incluidas en el grado B, la protección también se extiende a los pavimentos del portal, de escalera o de recinto interior protegido, con sus vidrieras, molduras de techo, panelados de zócalos, etc.

La protección de ese tipo de elementos protegidos se extiende a la totalidad de cada uno de ellos, incluidas las partes que, en su caso, puedan estar emplazadas y/o incidir en partes no protegidas de la edificación.

En todo caso, en lo referente a las carpinterías, herrerías, miradores, instalaciones y otras materias expresamente reguladas en estas Ordenanzas, serán de aplicación los criterios establecidos en ellas.

Además, la protección, en su caso, de especies naturales (arbóreas, forestales...) se entenderá planteada en términos generales asociados a la masa global de los mismos, y no en términos específicos asociados a cada una de sus unidades o individualidades.

- \* El referente general del régimen de protección de los citados elementos se entenderá conformado por el proyecto original promovido en su día en relación con los mismos, reajustado, por un lado, en los extremos afectados por modificaciones planteadas bien en el momento de su construcción, bien con posterioridad, siempre que se estimen correctas, y, por otro, en los términos regulados en este Plan Especial (carpinterías; herrerías; configuración e intervención en plantas bajas; etc.).
- \* Se excluyen de esa protección, salvo determinación expresa en sentido contrario, las fachadas a patios de manzana o a patios de luces, así como las edificaciones o partes de las mismas emplazadas bajo rasante.
- \* Salvo en los supuestos en los que en las correspondientes Ordenanzas Particulares se prevea expresamente lo contrario, se excluyen de la protección las cubiertas de las edificaciones catalogadas incluidas en los citados grados.

- 3.- La construcción en el subsuelo de los elementos catalogados estará sujeta a las limitaciones resultantes de, por un lado, el régimen urbanístico general de aplicación en los mismos, y, por otro, el régimen de protección establecido en este Plan Especial. Dichas construcciones (tanto nuevas como resultantes de la ampliación de otras existentes) serán autorizables en la medida en que sean compatibles con ambos regímenes; se autoriza, en todo caso, la proyección y ejecución de accesos, sistemas de ventilación, etc. de los aparcamientos subterráneos, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan.

### **Artículo 13.- Carácter permanente de la ubicación de los elementos protegidos.**

- 1.- Las edificaciones catalogadas, integradas en los grados A, B, C y D, consideradas en su integridad, son, en principio, intrasladables y deben permanecer vinculados a su ubicación y entorno originales; en lo referente a la viabilidad o no del traslado o reubicación de partes o elementos diferenciados de esas edificaciones se estará a lo establecido bien en el contexto del régimen de protección de los elementos del grado A, bien en estas Ordenanzas Generales, bien en la correspondiente Ordenanza Particular.

Excepcionalmente, en el caso de sobrevenir razones de interés público (de índole territorial, urbanística, o de cualquier otra naturaleza) que justifiquen y exijan la modificación del emplazamiento físico de una edificación protegida se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

**A.- Edificaciones protegidas del grado A:**

Se estará a lo que acuerde la Administración competente en la materia, en el marco del correspondiente expediente. Simultáneamente o con posterioridad y siempre que se estime conveniente, se procederá a la adecuación del contenido de este Plan Especial al acuerdo que a ese respecto adopte dicha Administración.

**B.- Edificaciones protegidas de los grados B y C:**

- \* Requerirá la previa formulación y aprobación del correspondiente expediente de modificación de este Plan Especial que, complementariamente:
  - Justifique la inviabilidad de mantener la edificación en su emplazamiento actual.
  - Determine y justifique la o las correspondiente propuestas de intervención, incluidas las asociadas a la identificación de la nueva ubicación, así como su idoneidad en el marco de las distintas alternativas que pudieran plantearse a ese respecto.
  - Determine las condiciones de materialización del traslado, referidas tanto a las técnicas de ejecución del mismo, como a las de adecuación ambiental y urbanística del nuevo entorno.
  - Adecue el contenido de este Plan Especial a las propuestas de intervención que se planteen.
- \* Procederá, en todo caso, la reubicación de la edificación, salvo en los supuestos en los que, en el citado planeamiento especial, se justifique la inviabilidad o inidoneidad de la misma.

**C.- Edificaciones protegidas del grado D:**

- \* La decisión de no mantener en su actual emplazamiento una edificación de este grado conllevará su exclusión del Catálogo, y la no necesidad de su reubicación, salvo en los supuestos en los que el expediente urbanístico al que se alude a continuación acuerde su traslado y protección.
- \* Requerirá en todo caso la previa formulación y aprobación del correspondiente expediente de modificación de este Plan Especial que, complementariamente:
  - Justifique la inviabilidad de mantener la edificación en su emplazamiento actual.
  - Adecue el contenido de este Plan Especial a las propuestas de intervención que, justificadamente, se planteen.
  - En los supuestos en los que, excepcionalmente, ese expediente justifique la idoneidad del traslado de la edificación afectada a otro emplazamiento adecuado, determinará asimismo las condiciones de dicho traslado, y, como mínimo, las referentes a las cuestiones planteadas en el anterior apartado B para el supuesto de traslado de las edificaciones protegidas de los grados B y C.



2.- Los elementos protegidos del grado F se mantendrán en su emplazamiento actual. Excepcionalmente, siempre que razones de interés público (de índole territorial, urbanística, o de cualquier otra naturaleza) lo justifiquen, podrá procederse:

- \* Al traslado de dichos elementos y/o de las correspondientes partes de los mismos, siempre que en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, sean susceptibles de reubicación (elementos de urbanización, mobiliario urbano, etc. susceptibles de traslado).
- \* Los elementos y/o partes de los mismos que en atención a su naturaleza y de conformidad con las decisiones que se adopten en el expediente al que se hace referencia a continuación no sean trasladables, se entenderán excluidos del Catálogo.
- \* Cualquiera que sea la misma, dicha decisión deberá ir precedida, en todo caso, de la formulación del correspondiente expediente de modificación del Catálogo que justifique la idoneidad bien del traslado, bien de la exclusión de esos elementos o partes de los mismos del Catálogo.

La tramitación y aprobación de ese expediente se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 100 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (reguladores de la tramitación y aprobación de los catálogos), y, además de las indicadas, determinará y justificará las medidas de materialización del traslado que se estimen adecuadas, siempre que el mismo sea viable, incluidas las asociadas a la identificación de la nueva ubicación.

- \* A la redelimitación del ámbito del espacio protegido (jardines, parques, etc.), previa formulación de un expediente de modificación de este Plan Especial, en el que se justifique la inviabilidad de la delimitación actual..

Los reajustes de esa naturaleza conllevarán la exclusión del Catálogo de las partes de esos ámbitos que, como consecuencia de las decisiones que se adopten, queden excluidas de los mismos.

#### **Artículo 14.- Principios generales de intervención sobre las partes protegidas.**

Todas las intervenciones que se lleven a cabo afectando a las partes protegidas de los elementos catalogados, además de respetar el régimen de protección establecido, deben atender a los siguientes principios:

- \* Necesidad.  
Toda intervención sobre partes protegidas de los elementos catalogados debe de estar justificada por su necesidad en relación con la protección del elemento en sí, o con su renovación, puesta en uso y adaptación a la normativa sectorial concurrente de acuerdo con las limitaciones derivadas del específico régimen de protección aplicable al elemento en cuestión. En este sentido, las actuaciones deberán consistir en la intervención mínima necesaria para los fines señalados en cada caso

\* Reversibilidad.

La intervención debe poder llevarse a cabo y deshacerse sin dañar o afectar de forma indeleble al elemento protegido en sus partes permanentes. Se exceptúa de la observancia de este principio a las actuaciones de reconstrucción o reproducción sustitutoria de elementos protegidos que este plan especial autoriza, y en las que lo exigido es la reproducción exacta de la apariencia o percepción del elemento protegido.

**Artículo 15.- Cumplimiento de la normativa sectorial en relación con los elementos catalogados.**

- 1.- Se autorizarán las intervenciones tendentes al cumplimiento de la normativa sectorial concurrente en relación con los elementos catalogados, ya se trate de edificios de cualquier tipo, espacios públicos u otros elementos, en especial las relacionadas con la normativa de accesibilidad, protección de incendios, y todas las que tengan que ver con la seguridad de su utilización entendida esta dentro de los límites derivados de las restricciones que comporta el régimen de protección en cada caso.
- 2.- Los elementos integrados en el grado A de protección se adecuarán a los criterios de intervención establecidos en los expedientes específicos referidos a los mismos, así como a los que en su desarrollo y a ese respecto determine la Administración competente en la materia.
- 3.- Los elementos integrados en los grados B, C, D y E de protección se adecuarán, a ese respecto, a los siguientes criterios de intervención:
  - \* Las citadas intervenciones incidirán, preferentemente, en las partes no protegidas de una edificación o conjunto afectado por este Plan Especial, en el caso de haberlas.
  - \* Todas las intervenciones encaminadas al cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, además de no menoscabar el régimen básico de protección establecido en cada caso deben resultar, en todos los supuestos, las mínimas necesarias y reversibles.
  - \* Excepcionalmente, se autorizarán intervenciones tendentes al cumplimiento de la normativa de accesibilidad y de protección contra incendios con incidencia en elementos protegidos, siempre que, analizadas todas las posibles alternativas, no puedan cumplirse íntegramente los criterios anteriores. En todo caso, deberá adoptarse en cada supuesto la solución de menor impacto en los elementos protegidos.

Las instalaciones de accesibilidad, de evacuación, etc. reguladas por dicha normativa serán objeto de la correspondiente adaptación a los condicionantes asociados a la protección de los elementos catalogados, con el fin de eliminar y/o minimizar los impactos derivados de su implantación. Excepcionalmente, tratándose de edificaciones integradas en el grado D y en la medida en que se estimen más

adecuadas con los objetivos de protección establecidos en cada caso, se podrán autorizar soluciones distintas a las anteriores.

## **Artículo 16.- Instalaciones, publicidad, marquesinas, toldos y otros elementos en edificaciones y espacios catalogados.**

### **1.- Elementos catalogados del grado A.**

A los efectos de la implantación de elementos vistos de las instalaciones (cableados, registros, bajantes de aguas pluviales, etc.), de elementos de publicidad y señalización y de toldos, etc., los elementos catalogados del grado A de protección se adecuarán a los criterios establecidos en el régimen de protección específico de los mismos, determinado por la Administración competente en la materia.

Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con los criterios que determine la indicada Administración competente y/o no sean contradictorios con los mismos, serán de aplicación en esos elementos catalogados los criterios de intervención expuestos en el siguiente apartado 2.

### **2.- Elementos catalogados de los grados B, C y D.**

2.1.- El tratamiento de las edificaciones catalogadas de los grados B, C y D de tipología "a.2 Residencial de ensanche" se adecuará a los siguientes criterios de intervención:

A.- Implantación de instalaciones de servicios:

- a) Elementos vistos de las instalaciones (cableados, registros, bajantes, etc.) en fachada:
  - \* Las fachadas protegidas de las edificaciones catalogadas no podrán ser soporte de elementos vistos de las citadas instalaciones, debiendo adoptarse soluciones que permitan su implantación en condiciones que no afecten a dichas partes, con las salvedades que se exponen a continuación.
  - \* Se autoriza la implantación de bajantes de aguas pluviales mediante soluciones vistas en fachada que, en todo caso, deberán ser objeto de la correspondiente mimetización en el elemento protegido; para ello, se minimizará en lo posible su cuantía, y se colocarán en el emplazamiento que se estime adecuado, siguiendo las pautas que a ese respecto determine el Ayuntamiento.
  - \* Se autoriza, excepcionalmente y previa justificación de la inviabilidad de otro tipo de soluciones, exclusivamente en actuaciones de reforma parcial de locales de planta baja y mediante la debida mimetización de las mismas, la implantación de cajas de registros en la fachada correspondiente a dichas plantas.

- b) Instalaciones de ahorro energético (placas solares...):  
Se autoriza la implantación de instalaciones de captación de energías renovables siempre y cuando no afecten a las partes protegidas de las edificaciones catalogadas. Para el cumplimiento de la normativa de ahorro energético en vigor se tendrán en cuenta todas las posibilidades derivadas de las nuevas tecnologías de captación, especialmente aquellas que permiten cumplir los objetivos de la norma sin afectar a las partes protegidas de la edificación.
- c) Antenas de telecomunicación:  
Se autoriza su implantación en las cubiertas tanto protegidas como no protegidas de las edificaciones, en las condiciones generales reguladoras de dichas instalaciones.  
En todo caso, con el fin de evitar o eliminar posibles impactos, deberán implantarse en las adecuadas condiciones de mimetización con la cubierta y/o con las instalaciones existentes o proyectadas en la misma (ascensores, chimeneas...), así como de respeto del régimen de protección de la edificación.
- d) Conductos de humos (chimeneas...):  
En las edificaciones con cubierta protegida, los conductos de humos se colocarán en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar en lo posible todo tipo de impactos.  
Tratándose de actuaciones de reforma integral y/o vaciado de esas edificaciones, se autoriza la implantación de dos grupos de chimeneas, salvo que, por razones asociadas a la ejecución de la edificación proyectada y/o al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, se justifique la necesidad de otro tipo de soluciones.  
A esos efectos, se considerará que cada grupo de chimenea está conformado por el conjunto de los conductos necesarios para dar respuesta a las exigencias establecidas en las disposiciones vigentes, en atención a los usos proyectados.

**B.- Implantación de elementos de publicidad o señalización (rótulos, banderolas, etc.):**

- a) Criterios generales:
- \* No se autorizarán elementos de publicidad o señalización de ningún tipo directamente sobre las partes protegidas de los elementos catalogados o afectando a su percepción y comprensión.
  - \* Los elementos permanentes de publicidad y señalización deberán situarse enteramente dentro de la proyección de los huecos preexistentes en, exclusivamente, las plantas bajas de las fachadas protegidas. Dichos elementos no podrán sobresalir del plano de la fachada.
  - \* Los anuncios y letreros (rótulos, banderolas...) de actividades, etc. existentes en las plantas bajas deberán colocarse en la parte alta de los huecos de las mismas, de conformidad con los siguientes criterios de dimensionamiento y emplazamiento de los mismos:
    - Altura máxima: 60 cm.

- Largo máximo: el del correspondiente hueco.
- Se colocarán por debajo de las marquesinas y de los toldos, en el supuesto de existencia de éstos, que a su vez podrán incluir rótulos.
- \* La implantación de los rótulos y placas de anuncios de actividades, etc. existentes en las plantas altas se adecuará a los criterios establecidos en las ordenanzas municipales vigentes en la materia<sup>1</sup>.
- \* Los criterios anteriores serán de aplicación incluso en el supuesto de implantación de marquesinas, de acuerdo con los criterios expuestos en el siguiente apartado C.

b) Criterios complementarios y/o excepcionales:

- \* Se exceptúan del cumplimiento de los requisitos expuestos en el anterior apartado "a" las farmacias, los servicios de urgencias y las restantes actividades que, de conformidad con lo establecido expresamente en las disposiciones vigentes, deban adecuarse a otro tipo de criterios. Se autorizan en esos casos elementos de publicidad perpendiculares a la fachada, que sobresalgan del plano de la misma.
- \* Se autoriza la colocación de los carteles municipales identificativos de las calles, así como las placas conmemorativas de acontecimientos de relevancia histórica o cultural que hubieran tenido lugar en un elemento catalogado.

C.- Implantación de marquesinas.

- a) Se prohíbe la implantación de marquesinas, así como de elementos volados fijos (banderolas y similares) en fachadas protegidas, salvo en los siguientes supuestos:
- \* En edificaciones destinadas preferentemente a usos de equipamiento público y/o privado.
  - \* En edificaciones destinadas preferentemente a usos terciarios de las modalidades de hotelero, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y deportivo que, además, sean susceptibles de acoger y/o dar servicio a una cuantía de, como mínimo, 300 personas/día.  
No se autorizan en edificaciones destinadas a usos de hostelería o a otros usos asimilables a los mismos a estos efectos (asociaciones recreativas o gastronómicas, salas de fiestas, salas de juegos de azar y casinos, etc.).
  - \* En edificaciones residenciales que en su planta baja, así como, en su caso, en plantas situadas por encima de la anterior, acojan los usos de equipamiento y terciarios antes mencionados.
- b) En todos esos supuestos, la implantación de marquesinas ha de entenderse asociada a actividades que justifiquen su colocación y que se desarrollen, necesariamente y en todos los supuestos, en la planta baja de las indicadas edificaciones, sin perjuicio de que las mismas se extiendan, además, a otras

<sup>1</sup> Los criterios vigentes en el momento de la formulación de este Plan son los establecidos en las Ordenanzas Complementarias de Edificación, aprobadas el 23 de noviembre de 1998, modificadas con posterioridad en distintas ocasiones.

plantas superiores. Dicha implantación ha de entenderse condicionada, en todo caso, al cumplimiento de, entre otros, los requisitos siguientes:

- \* La justificación de su necesidad y/o conveniencia en el contexto de la edificación o actividad a la que, en cada caso, se vinculen.
- \* La justificación de su compatibilidad con el régimen de protección general y específico de la edificación afectada en cada caso, y de su integración en el contexto de ese régimen.
- \* El cumplimiento del conjunto de los criterios de implantación y/o dimensionamiento siguientes:
  - Vuelo máximo:
    - . En edificaciones o partes de las mismas que den frente a calles o espacios no edificados de anchura igual o superior a 20,00 m: 3,00 m.
    - . En edificaciones y/o partes de las mismas que den frente a calles o espacios no edificados de anchura inferior a 20,00 m: 2,00 m. Complementariamente, tratándose de esas últimas edificaciones o partes de las mismas, dicho vuelo máximo no podrá ser en ningún caso superior a:
      - \*  $\frac{2}{3}$  del ancho de la correspondiente acera, en el supuesto de existencia de ésta.
      - \*  $\frac{1}{8}$  del ancho total de la calle o espacio no edificado al que dé frente la edificación afectada.
  - Altura mínima:
    - . Entre la rasante de la calle o espacio público afectado y la cara inferior de la marquesina habrá una altura libre mínima de 3,40 m.
    - . Dicha altura deberá adecuarse, en todo caso, a los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes (seguridad e incendios, etc.).
  - Longitud máxima:

La longitud máxima de las marquesinas será la equivalente a la de las edificaciones o locales asociados a los usos que justifican su implantación.

**D.- Implantación de toldos:**

**a) En la planta baja:**

Se autoriza su implantación, exclusivamente, dentro de cada uno de los huecos existentes.

Para ello, los toldos, incluidos sus brazos o soportes, deberán insertarse enteramente en cada hueco, prohibiéndose los que abarquen más de un hueco.

Se autoriza, excepcionalmente, la implantación de toldos de anchura superior a la del correspondiente hueco en establecimientos a los que se autoricen expresamente ocupaciones de espacio público y/o privado con servidumbre de uso público. En todo caso, esos toldos se autorizan con carácter provisional o temporal, entendiéndose limitada su extensión tanto física como temporal por la establecida en la indicada autorización de ocupación del espacio público.

b) En las plantas altas:

Se autoriza su implantación, preferentemente, dentro de cada uno de los huecos existentes.

Alternativamente, previa justificación de la inviabilidad de la solución anterior se autoriza su implantación fuera o en el exterior cada hueco, en el plano del mismo y sin que puedan implantarse toldos unitarios que cubran dos o más huecos.

En todo caso, su implantación deberá ir precedida de la elaboración, tramitación y aprobación de un estudio global y unitario referido, como mínimo, a la totalidad de las plantas altas de una misma fachada, que, por un lado, determine los criterios de implantación de los toldos, incluidas sus características técnicas (materiales, modo de colocación, color...), en el conjunto de la fachada, y, por otro, justifique su compatibilidad y/o integración en el marco del régimen de protección establecido en cada caso.

Su implantación no podrá incidir, en ningún caso, en los elementos permanentes de la fachada.

c) Criterios complementarios:

- \* Se prohíbe la implantación de toldos fijos que no se recojan.
- \* Los toldos podrán incluir rótulos en su superficie, mediante soluciones adheridas (pintados, cosidos, pegados, etc.), y sin que puedan sobresalir del plano de los mismos.

E.- Implantación de elementos de iluminación, total o parcial, de edificaciones catalogadas:

Los elementos de iluminación (reflectores, cableado...) de los edificios catalogados deberán responder a soluciones que conlleven su mimetización en la fachada, sin que puedan sobresalir de la misma

Se exceptúan de la aplicación de ese criterio los elementos de iluminación del espacio público que puedan colocarse en dichas fachadas.

2.2.- Los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado "2.1" serán de aplicación en las edificaciones catalogadas de los grados B, C y D de tipologías distintas a la regulada en dicho apartado en la medida en que sean compatibles con los condicionantes propios de la correspondiente tipología edificatoria y/o de sus particularidades arquitectónicas.

Por su parte, en la medida en que se justifique que dichos criterios no son compatibles con esos condicionantes se procederá a su adaptación a éstos, o incluso a la adopción de decisiones y soluciones que impliquen la no aplicación de dichos criterios en esas edificaciones, o la prohibición de la implantación de las correspondientes instalaciones.

### 3.- Conjuntos catalogados del grado E.

Los conjuntos catalogados del grado E se adecuarán a los criterios expuestos en el anterior apartado 2 en la medida en que éstos incidan en materias y/o partes de aquellos protegidas por razones de conjunto.

### 4.- Elementos catalogados del grado F.

En los elementos catalogados del grado F se autoriza la implantación de instalaciones que estén al servicio directo y exclusivo de los mismos.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación de otro tipo de instalaciones siempre que, previamente y de manera complementaria se justifique: su interés público; la inexistencia de otro tipo de soluciones adecuadas, y/o la desproporcionalidad de éstos; su colocación en condiciones que garanticen el respeto de régimen de protección establecido para los mismos, y/o la minimización de las afecciones en éstos.

## **Artículo 17.- Pertenencia de un elemento catalogado a un Conjunto o a una Unidad de Intervención.**

### 1.- Pertenencia de un elemento catalogado a un Conjunto.

A.- Todo elemento individualmente catalogado que pertenezca a un Conjunto está sujeto a la normativa de protección establecida en este Plan Especial, asociada a las previsiones contenidas, por un lado, en estas Ordenanzas Generales, y, por otro, en las correspondientes Ordenanzas Particulares tanto de dicho elemento individual como del Conjunto en el que esté integrado.

B.- Se diferencian las dos modalidades de conjuntos siguientes:

- \* Conjuntos del grado A.  
Se corresponden con los conjuntos integrados en el grado A de protección de este Plan Especial, por responder a los condicionantes de declaración, regulación, etc. propios de ese grado.  
Además, se considerarán automáticamente incorporados a esta modalidad de conjuntos aquellos otros respecto a los cuales se incoen en el futuro expedientes que justifiquen su inclusión en el citado grado, conforme a lo establecido en el anterior artículo 8 de estas Ordenanzas.
- \* Conjuntos del grado E.  
Se corresponden con conjuntos integrados en el grado E de protección, identificados y regulados como tales en este Plan Especial.



## 2.- Pertenencia de un elemento catalogado a una Unidad de Intervención.

Todo elemento individualmente catalogado que, conforme a lo establecido en la correspondiente Ordenanza Particular, forme parte de una Unidad de Intervención estará vinculado a los siguientes criterios de actuación:

- \* Los condicionantes reguladores y/o que configuran cada Unidad de Intervención.  
Esos condicionantes son los asociados a los aspectos exteriores y perceptibles de las fachadas de las edificaciones integradas en la Unidad: material, color de los revestimientos y acabados de las plantas bajas y altas; carpintería y, en su caso, librillos de las plantas altas; herrerías de los balcones; puertas de los portales; etc.  
Serán considerados, en cada caso, en la medida y con el alcance con el que le otorguen a la Unidad una configuración o imagen global y unitaria, en los términos expuestos en la correspondiente Ordenanza Particular.
- \* Esos condicionantes no requieren, en ningún caso, la elaboración de proyectos de edificación unitarios, ni la solicitud y obtención asimismo unitaria de licencias municipales, ni la ejecución unitaria de las correspondientes obras, etc., referidos a las distintas edificaciones de la unidad de intervención. En lo referente a todas esas cuestiones, cada parcela y/o edificación de esa unidad será objeto de tratamiento autónomo y diferenciado.
- \* No obstante, las decisiones que, en lo referente a todas o a algunas de las materias que inciden en la configuración de la correspondiente Unidad de Intervención, puedan adoptarse en el contexto de un determinado expediente de concesión de licencia municipal referida a una edificación integrada en la misma serán de aplicación en los expedientes que, en relación con dichas materias y con incidencia en las restantes edificaciones de la Unidad, se promuevan con posterioridad.
- \* Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle, o proyecto global que se estime adecuado, siempre que se estime conveniente a los efectos de la precisa y efectiva determinación de las condiciones de tratamiento de una Unidad de Intervención.

## **Artículo 18.- Entorno de los elementos catalogados.**

- 1.- Tratándose de elementos integrados en el grado A y en los que el régimen de protección se extienda al entorno en el que están emplazados los mismos, las actuaciones planteadas en ese entorno se adecuarán a los criterios que, en el contexto del régimen de protección específico del mismo, determine la Administración competente en la materia, así como a los establecidos en el planeamiento urbanístico.
- 2.- En los supuestos en los que, en la correspondiente Ordenanza Particular, este Plan Especial delimite el entorno propio de elementos integrados en los grados B y C de protección, el régimen de intervención en el ámbito incluido en ese entorno será el establecido en dicha Ordenanza.

## **Artículo 19. Sistematización de las Ordenanzas Particulares.**

- 1.- El régimen de protección tanto general como el referente a cada grado, establecido en estas Ordenanzas Generales, se complementa con el fijado, en su caso, en las correspondientes Ordenanzas Particulares, incluidas en el documento "2.2. Ordenanzas Particulares" de este Plan Especial.
- 2.- Las Ordenanzas Particulares de los elementos de grado A son una mera expresión del régimen de protección establecido para cada uno de ellos en el correspondiente expediente específico referido a su declaración como Bien Cultural Calificado, Bien Cultural Inventariado o Bien de Interés Cultural, o a la incoación del consiguiente expediente con ese fin.

En consonancia con ello, el régimen específico de protección de esos elementos es el establecido en ese otro expediente específico. En el supuesto de contradicción entre lo establecido en dicho expediente y en este Plan Especial se estará a lo indicado en aquél.

En ese contexto, dichos elementos se entenderán sujetos a los siguientes criterios generales de intervención:

- \* De conformidad con lo establecido en el artículo "12.2" de la Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural Vasco, la calificación de un bien como Bien Cultural con la Categoría de Conjunto Monumental o Monumento conlleva la eficacia inmediata del régimen de protección asociado a dicha calificación.
- \* En tanto no dispongan del correspondiente régimen de protección, elaborado de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la citada Ley, las intervenciones proyectadas y autorizadas en los elementos calificados como bien cultural garantizarán la correcta preservación de sus valores.

Con ese fin, las intervenciones autorizadas en esos elementos se corresponderán con las del tipo de Restauración Científica, definidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

- \* Las intervenciones autorizadas en los bienes inventariados se corresponderán con las del tipo de Restauración Conservadora, definidas en el citado Decreto 317/2002.
- \* De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la mencionada Ley 7/1990, la incoación de un expediente para la calificación de un bien cultural conllevará la aplicación en el bien afectado del régimen de protección previsto en dicha Ley para los bienes calificados. Debido a ello, las intervenciones autorizadas se corresponderán con las del tipo de Restauración Conservadora, definidas en el referido Decreto 317/2002.

- 3.- El contenido de las Ordenanzas Particulares referidas a los elementos incluidos en los grados B y C de protección, responde a los criterios que se exponen a continuación:

- \* Las referencias relacionadas con la descripción del elemento, su fotografía, así como la autoría, plano y datación del proyecto original del mismo, en su caso, revisten un carácter informativo y sirven para identificar el elemento y para interpretar el régimen de protección establecido. Tienen un valor meramente informativo, y los equívocos que, en su caso y a ese respecto pudiera haber no afectan en modo alguno a la validez y al carácter normativo de las restantes previsiones de las mismas.
- \* El apartado de "régimen de protección" reviste carácter normativo y sus determinaciones son de obligada observancia. Contiene determinaciones diferenciadas asociadas a la identificación de:

- Los elementos exteriores que, considerando su situación en el momento de redacción del Plan, no están sujetos a protección, debiendo entenderse que el resto sí lo está.
- Los elementos permanentes. Se trata de aquellos que no pueden sustituirse y que, por lo tanto, deben permanecer en su ubicación original en cualquier intervención que se produzca sobre el elemento catalogado. Dichas intervenciones deben contemplar esta restricción, limitando su alcance y disponiendo las medidas necesarias para la preservación en el sitio de los elementos permanentes.

Excepcionalmente podrán ser desmontados y repuestos, bien en los supuestos expresamente previstos en este Plan Especial, bien en aquellos en los que una intervención rehabilitadora sea materialmente imposible sin el previo desmontaje del elemento permanente, siempre que, en todos esos casos, se garantice la exacta reposición del elemento.

- Las restricciones particulares de intervención. Pueden ser de distintos tipos, y, conllevar, entre otros extremos, afecciones como las siguientes:
  - . La imposibilidad de llevar a cabo, en su caso, ampliaciones en el elemento catalogado.
  - . La obligatoriedad de preservación de los espacios interiores protegidos del elemento.
  - . La necesidad de ajustarse al régimen de regulación establecido para el Conjunto o Unidad de Intervención del que, en su caso, forme parte la edificación.
- Las restituciones obligadas. Su atención está centrada en la identificación bien de elementos o partes de la edificación que deben reponerse, o, en su caso, eliminarse, etc. en las condiciones expuestas en este Plan Especial.

4.- El contenido de las Ordenanzas Particulares referidas a los elementos incluidos en el grado D de protección, responde a los criterios que se exponen a continuación:

- \* Las referencias relacionadas con la descripción del elemento, su fotografía, así como la autoría, plano y datación del proyecto original del mismo, en su caso, revisten un

carácter informativo y sirven para identificar el elemento y para interpretar el régimen de protección establecido. Tienen un valor meramente informativo, y los equívocos que, en su caso y a ese respecto pudiera haber no afectan en modo alguno a la validez y al carácter normativo de las restantes previsiones de las mismas.

\* El apartado de "régimen de protección" reviste carácter normativo y sus determinaciones son de obligada observancia. Contiene determinaciones diferenciadas asociadas a la identificación o protección de:

- Los elementos permanentes. Se trata de aquellos que no pueden sustituirse y que, por lo tanto, deben permanecer en su ubicación original en cualquier intervención que se produzca sobre el elemento catalogado. Dichas intervenciones deben contemplar esta restricción, limitando su alcance y disponiendo las medidas necesarias para la preservación en el sitio de los elementos permanentes.

Excepcionalmente podrán ser desmontados y repuestos en los supuestos previstos en este Plan Especial, incluidos aquellos en los que una intervención rehabilitadora sea materialmente imposible sin el previo desmontaje del elemento permanente, siempre que, en todos esos casos, se garantice la exacta reposición del elemento.

- El resto de la fachada y de sus elementos, cuya protección ha de entenderse referida a su configuración general y a su valor en el entorno urbano en el que están emplazados, y no a valores arquitectónicos individuales y precisos.

Su protección ha entenderse referida, preferentemente, bien a su configuración original, bien a la resultante de intervenciones posteriores merecedoras de protección.

- 5.- El contenido de las Ordenanzas Particulares referidas a los elementos incluidos en los grados E, y, en su caso, F, de protección, responde a los criterios específicos propios de los mismos.
- 6.- Los condicionantes reguladores de las denominadas "unidades de intervención" previstas en las correspondientes Ordenanzas Particulares tendrán el contenido y alcance establecido para las mismas en el artículo 17 de estas Ordenanzas Generales.

## **Sección 2ª**

### **Régimen de protección de los edificios catalogados**

#### **Artículo 20.- La parcela soporte del elemento catalogado.**

La parcela soporte de un elemento catalogado se entenderá desvinculada de la catalogación, salvo en los supuestos en los que aquella esté expresa y/o indisolublemente asociada al régimen de protección establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

## **Artículo 21.- Fachadas protegidas.**

- 1.- Todos los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Construido, con independencia del grado al que se hayan adscrito, cuentan con fachadas protegidas.
- 2.- Tratándose de edificaciones incluidas en el grado A, dicha protección se entenderá extendida a las fachadas afectadas, en cada caso, por el correspondiente expediente específico referido a las mismas, en los términos y con el alcance establecidos en él.

El régimen de protección de esas fachadas será el establecido en dichos expedientes.

- 3.- Tratándose de edificaciones incluidas en los grados B, C y D de protección, salvo determinación expresa en contrario en la correspondiente Ordenanza Particular, las fachadas protegidas son todas las exteriores, incluidas las amansardadas, con frente a espacio de uso público o privado, con excepción de las que se abren a patios de luces o de manzana de titularidad y uso privados, no afectados por servidumbre u otro mecanismo jurídico que conlleve su uso público.

El régimen de protección de esas fachadas es el establecido en las correspondientes Ordenanzas Particulares, complementado con los criterios reguladores del régimen general de protección establecido en estas Ordenanzas Generales. Además:

- \* Se considerará, con carácter general, que el proyecto original promovido en su día en cada caso (retocado en los extremos afectados por modificaciones posteriores del mismo que se estimen correctas) constituye el referente de intervención a los efectos de la determinación del régimen de protección de las fachadas protegidas, y, en particular, de la determinación de los criterios de proyección e implantación de los elementos que, conforme a lo establecido en las Ordenanzas Particulares, deban ser restituidos; todo ello sin perjuicio de los reajustes resultantes de las previsiones establecidas en este Plan Especial (en su Ordenanzas Generales y Particulares).
  - \* El régimen de protección y tratamiento de las plantas bajas se ajustará a los criterios establecidos en estas Ordenanzas Generales y en las correspondientes Ordenanzas Particulares.
  - \* En lo referente a las carpinterías y herrerías, a la implantación de instalaciones, marquesinas, toldos, etc. y a otras materias expresamente reguladas en las mismas, se estará a lo establecido en estas Ordenanzas.
- 4.- Tratándose de edificaciones integradas en los grados B, C y D de protección, los huecos de acceso rodado de vehículos al interior de la edificación deberán habilitarse en condiciones que conlleven, por un lado, su adecuación al régimen de protección de la o las fachadas protegidas de la misma, y, por otro, el mantenimiento de sus huecos en las condiciones asociadas a dicha protección.

Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, así como de la inexistencia de otro tipo de alternativas adecuadas (consideradas tanto desde perspectivas técnicas, como desde otras de carácter urbanístico, de programación o

ejecución en el correspondiente horizonte temporal, etc.), se autorizarán las siguientes soluciones de intervención:

- A.- La modificación de los huecos de la fachada protegida en los términos y con el alcance que suponga la menor afección posible en los elementos protegidos, con la consiguiente y máxima mimetización posible de la solución o soluciones planteadas, con el fin de eliminar y/o minimizar los impactos derivados de dicha modificación.
- B.- La apertura de huecos en fachada con puertas conformadas por paños de fábrica móviles.
- C.- De las soluciones anteriores, se optará en cada supuesto por aquella o aquellas que sean lo más compatibles posibles con el régimen de protección establecido en cada caso.

El Ayuntamiento acordará la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle en todos aquellos supuestos en los que su formulación se estime necesaria a los efectos de la correcta determinación de la correspondiente solución de intervención en dicha materia.

- 5.- La protección de las fachadas conlleva, asimismo, la protección estricta y el mantenimiento de los elementos permanentes de las mismas, cualquiera que sea su material (sillería, etc.). La preservación de estos elementos se entenderá planteada en los siguientes términos:
  - \* Con carácter general, se procederá a la preservación o recuperación de esos elementos, incluso en los supuestos en los que los mismos estén actualmente ocultos.
  - \* Con carácter excepcional, en los supuestos de obsolescencia de esos elementos, previa justificación de la inviabilidad de su recuperación, se podrá autorizar su sustitución por otras soluciones que garanticen el mantenimiento de la imagen asociada al material original. En el supuesto de que este sea de sillería, se autorizará su sustitución por aplacados u otras soluciones adecuadas, siempre que se garantice la consecución del indicado objetivo.
  - \* En todo caso, las previsiones contenidas en las Ordenanzas Particulares de las edificaciones incluidas en el grado D de protección, referentes a la identificación de esos elementos permanentes podrán ser reajustadas en el marco de las correspondientes actuaciones de edificación, en la medida y con el alcance con el que se justifique que dichas previsiones son mejorables, equívocas y/o incorrectas.
- 6.- Los partes protegidas deben mantenerse, restaurándose y recuperándose cuando ello sea necesario. No se autorizará la sustitución de las partes declaradas permanentes, identificadas como tales en las correspondientes Ordenanzas Particulares, salvo en los excepcionales supuestos previstos en este Plan Especial (obsolescencia, inviabilidad de

su recuperación, etc.). La sustitución del resto de las partes protegidas solo resultará autorizable cuando concurren simultáneamente estas dos circunstancias:

- \* Que su reparación y mantenimiento no resulten viables, o no ofrezcan las necesarias garantías en cuanto al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en el marco de las intervenciones autorizables
- \* Que se pueda garantizar previamente a la intervención, y que de hecho se materialice a través de la misma, la identidad de lo reproducido en cuanto a su percepción (desde el uso ordinario) con el original sustituido.

7.- Con carácter general, se prohíbe la modificación de los huecos de fachada, salvo en los supuestos y con los objetivos previstos en estas Ordenanzas y en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

8.- Excepcionalmente, en las edificaciones del grado D de protección, y previa formulación, en todo caso, de un Estudio de Detalle, se podrán autorizar actuaciones de:

- \* Habilitación de volúmenes exteriores a la edificación, incluso en la correspondiente fachada de la misma, para dar respuesta a problemas de accesibilidad a aquella siempre que, por un lado, se justifique la inviabilidad (técnica, económica, temporal o de cualquier otra naturaleza) de dar respuesta a los mismos en y/o desde el interior de la edificación, por otro, su habilitación sea acorde con el planeamiento urbanístico vigente, y, por otro, se justifique la preservación de la imagen exterior protegida.

El Estudio de Detalle deberá justificar en esos casos la adecuación de la propuesta a los criterios de protección establecidos en este Plan Especial.

- \* Derribo y sustitución de fachadas protegidas en los siguientes supuestos:
  - Fachadas construidas con mamposterías de baja calidad y terminaciones de revoco que puedan presentar problemas significativos de estabilidad durante la ejecución de obras de sustitución del resto de la edificación.
  - Cuando la edificabilidad autorizada en la parcela en la que esté emplazada la edificación catalogada sea superior a la preexistente, y, en atención a los condicionantes de dichas parcela y edificación, la ejecución de aquella edificabilidad requiera el derribo total o parcial de la edificación.
  - Otros supuestos debidamente justificados en atención a razones técnicas, económicas y/o de otra naturaleza.

En esos casos, el Estudio de Detalle deberá justificar, entre otros extremos, la conveniencia y necesidad de ese tipo de actuaciones, y su adecuación a los criterios de protección establecidos en este Plan Especial, así como determinar las condiciones reguladoras de la nueva edificación sustitutoria.

Además, el proyecto de derribo deberá incorporar un levantamiento exhaustivo y detallado de los diferentes elementos de la fachada permanente y una definición precisa de los elementos permanentes de las mismas, para su posterior reutilización. A su vez, el proyecto de edificación contendrá las especificaciones oportunas para la reposición de los elementos que se hayan conservado, y la adecuada reconstrucción de los que se haya decidido sustituir; deberán reponerse en todo caso los elementos permanentes de la edificación afectada.

- 9.- La modificación o ampliación, en subsuelo, de los elementos catalogados no tendrá más limitaciones que, por un lado, las establecidas en la normativa urbanística de aplicación, y, por otro, las derivadas del régimen de protección de la edificación sobre rasante, especialmente las relacionadas con la estabilidad y el mantenimiento de las partes permanentes. En todo caso, se entenderán autorizadas las intervenciones en las partes protegidas para la implantación de usos susceptibles de ser acogidos en subsuelo (accesos rodados, etc.), en los términos y con el alcance establecidos en este Plan.

Por su parte, en los supuestos en los que se protegen expresamente, bien en su totalidad, bien parcialmente, edificaciones emplazadas bajo rasante, su modificación o ampliación estará sujeta a la previa justificación de su adecuación y compatibilidad con el régimen de protección establecido para dicha edificación.

## **Artículo 22.- Habilitación de plantas bajas. Condiciones materiales.**

### **1.- Edificaciones catalogadas del grado A.**

Las edificaciones catalogadas integradas en el grado A se adecuarán a los criterios establecidos en los expedientes específicos referidos a las mismas, así como a los que en su desarrollo determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación en ellos los criterios expuestos en el siguiente apartado 2.

### **2.- Edificaciones catalogadas de los grados B y C.**

- 2.1.- El tratamiento de las edificaciones catalogadas de los grados B y C de tipología "a.2 Residencial de ensanche" se adecuará a los siguientes criterios de intervención:

- A.- El tramo correspondiente a la planta baja en toda fachada protegida, forma parte de la misma y, como tal, debe atenerse enteramente a las restricciones establecidas en este Plan Especial, tanto en las Ordenanzas Generales como en las Particulares, ya consistan éstas en la conservación de su estado en el momento de formulación de este Plan, ya en la reposición de su estado original o previo, o en la eliminación de los elementos degradantes o superpuestos que se señalen.
- B.- Se prohíbe, con carácter general y sin perjuicio de las salvedades establecidas en este mismo Plan Especial, la modificación de la configuración de los huecos o del acabado de las plantas bajas de fachadas que, en la correspondiente Ordenanza



Particular, se protegen en su estado actual, sin señalarse expresamente la necesidad de reposiciones de algún tipo.

C.- En los casos en los que en las correspondientes Ordenanzas Particulares se plantea expresamente la necesidad de acometer actuaciones de reposición (reconfiguración de los huecos; redefinición o modificación de los acabados o revestimientos), se actuará de conformidad con las siguientes condiciones de carácter material:

- \* El tratamiento de la fachada de planta baja debe contemplar la totalidad de la misma, o de las mismas si se trata de un edificio con fachada protegida en diversos planos, incluido el tramo correspondiente al hueco del portal o de acceso a las plantas altas del edificio.
- \* La reconfiguración de los huecos, en caso necesario, debe responder, en primer lugar, a la configuración original o de proyecto del edificio en cuestión o a la de una reforma posterior, siempre que ésta sea adecuada.

Cuando, por cualquier circunstancia debidamente justificada, dichas configuraciones sean ya irreproducibles, o no puedan conocerse, se podrán reproducir los modelos originales de otras fachadas protegidas de la misma época y estilo. La selección del modelo debe justificarse precisamente por la proximidad estilística y de fecha de construcción, entre el edificio en el que se interviene y el que sirve de modelo, y teniendo en cuenta la aplicabilidad del modelo a la fachada en concreto (dimensiones, geometría, número de huecos, posición del portal, etc.). Esta elección debe ser sometida al Ayuntamiento y obtener su aprobación. La reproducción del modelo elegido y aprobado debe ser enteramente fiel, tanto en forma como en materiales, aceptándose únicamente las variaciones derivadas de la adaptación del modelo a las concretas dimensiones y geometría del edificio cuya fachada de planta baja se repone.

- \* Cuando no sea posible el mantenimiento del acabado original de los paños de fábrica de la planta baja, por haber desaparecido parcialmente, o por encontrarse deteriorados de forma irreversible, se podrá autorizar la ejecución de nuevos acabados, revestimientos, etc., siempre que se atengan y reproduzcan alguno de los modelos de habilitaciones originales de edificios catalogados preexistentes asimilables al afectado en cada caso.

El modelo de referencia será determinado en cada caso en el marco del correspondiente proyecto, que incluirá las razones justificativas de la asimilación de ese modelo al supuesto afectado.

D.- Se autoriza la implantación de repisas en los huecos de las plantas bajas, dentro del plano de la fachada y sin que sobresalgan de la misma. Se prohíbe su implantación en la propia fachada, sobresaliendo de la misma.

E.- Los huecos de las plantas bajas podrán ser objeto de las intervenciones, modificaciones, etc. reguladas en estas Ordenanzas Generales (artículos "15.3", "20.3", etc.), por las razones, y en los términos y con el alcance establecidos en cada caso.

2.2.- Los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado "2.1" serán de aplicación en las edificaciones catalogadas de los grados B y C de tipologías diversas a la regulada en dicho apartado en la medida en que sean compatibles con los condicionantes propios de la correspondiente tipología edificatoria y/o de sus singularidades arquitectónicas".

En la medida en que se justifique que dichos criterios no son compatibles con esos condicionantes se procederá a su adaptación a éstos, o incluso a la adopción de criterios distintos de los anteriores, siempre que sean acordes con el régimen de protección planteado en cada caso.

### 3.- Edificaciones catalogadas del grado D.

3.1.- El tratamiento de las edificaciones catalogadas del grado D de tipología "a.2 Residencial de ensanche" se adecuará a los siguientes criterios de intervención:

A.- El tratamiento del conjunto de la planta baja de cada una de las edificaciones integradas en este grado de protección se adecuará a unas pautas globales y unitarias de intervención en lo referente a la configuración de los huecos y al material de tratamiento de la fachada.

B.- La configuración de los huecos de la fachada de la planta baja se adecuará a los siguientes criterios:

a) Criterios generales.

- \* Se diseñarán en consonancia con los huecos de las plantas altas, con una ordenación regular de aquellos y éstos, dispuestos conforme a ejes verticales comunes; se entiende por eje vertical de un conjunto de huecos la línea imaginaria que pasa por el centro de una misma serie de huecos superpuestos.

Su configuración se realizará en condiciones que den lugar a una composición y a una lectura global unitaria del conjunto de la fachada, en lo referente a los citados huecos. Se autorizan, con ese fin, tanto soluciones arquitectónicas que conlleven la continuidad de los machones en la planta baja, como otras de otro tipo, siempre que, en este último caso, se mantengan dichas composición y lectura.

- \* La configuración actual se entenderá consolidada, siempre que se adecue a los criterios anteriores.

En caso contrario, se procederá a la adecuación de la planta baja a esos criterios, de acuerdo con las previsiones expuestas en el siguiente apartado D.

b) Criterios complementarios.

La configuración de los huecos de la fachada de la planta baja podrá responder a criterios distintos de los generales expuestos en el anterior apartado "a" en los supuestos en los que los mismos sean acordes con el régimen de protección establecido en cada caso, por tener su origen en el proyecto arquitectónico que constituya el referente del correspondiente régimen de protección, o en intervenciones posteriores que se estimen adecuadas y acordes con dicho régimen.

C.- En lo referente a la determinación del material de tratamiento o revestimiento de la fachada se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

- a) El material de tratamiento o revestimiento de la fachada será el que se determine en el contexto de la elaboración y aprobación del proyecto al que se alude en el siguiente apartado D.
- b) Se preservarán, en todo caso, los elementos de carácter permanente identificados en las correspondientes Ordenanzas Particulares, sin que puedan ser recubiertos o sustituidos por chapeados (salvo en los supuestos excepcionales autorizados en estas Ordenanzas Generales).
- c) Se autoriza la utilización de dos o más materiales en una misma planta baja siempre que ello no ponga en cuestión la composición y la lectura unitaria global del conjunto de la fachada de la edificación.

D.- Se autoriza la implantación de repisas en los huecos de las plantas bajas, dentro del plano de la fachada y sin que sobresalgan de la misma. Se prohíbe su implantación en la propia fachada, sobresaliendo de la misma.

3.2.- Los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado "3.1" serán de aplicación en las edificaciones catalogadas del grado D de tipologías diversas a la regulada en dicho apartado en la medida en que sean compatibles con los condicionantes propios de la correspondiente tipología edificatoria y/o de sus singularidades arquitectónicas".

En la medida en que se justifique que dichos criterios no son compatibles con esos condicionantes se procederá a su adaptación a éstos, o incluso a la adopción de decisiones y soluciones que impliquen la no aplicación de dichos criterios en esas edificaciones.

4.- Criterios formales y procedimentales

La ejecución de obras en los locales de las citadas plantas bajas requerirá su adecuación a lo establecido en este Plan Especial.

La específica determinación, en cada caso, de los criterios de intervención en lo referente a las cuestiones mencionadas en los anteriores apartados 2 y 3 se adecuará a las pautas formales y procedimentales establecidas en el artículo "33.2" de estas Ordenanzas Generales.

#### **Artículo 23.- Coherencia de la reconstrucción con la fachada protegida.**

- 1.- La configuración de la sección y la distribución de los edificios reconstruidos en parcelas vaciadas y provistas de fachadas protegidas debe efectuarse de tal manera que ni las proyecciones sobre el plano de fachada de las particiones horizontales o verticales de las distintas plantas, ni las de las escaleras u otros elementos interiores de carácter permanente, incidan nunca en los huecos preexistentes o predefinidos de la referida fachada protegida, debiendo someterse a las exigencias derivadas de su orden y composición, y de su configuración de huecos, impostas y demás elementos definidores de la misma.

Esa restricción es de aplicación, asimismo, en los huecos de planta baja, por lo que, en el supuesto de esas actuaciones de vaciado, no se autorizarán subdivisiones de locales que impliquen la partición de un hueco (ni en el tratamiento de su carpintería o cierre, ni en el espacio interior inmediato; se considerará como tal espacio interior inmediato el situado en un fondo de 4,00 m, medido desde el plano exterior de la fachada).

La eventual nueva configuración del interior de un edificio del grado B de protección deberá asimilar e integrar los espacios protegidos, tanto en cuanto a su geometría y a su ubicación original en el inmueble, como a su funcionalidad.

- 2.- Cuando el hueco de planta baja que originalmente da acceso al portal en una fachada protegida, se destaque o se signifique de alguna de manera, dicho hueco deberá seguir siendo el que da acceso al portal del edificio reconstruido tras un eventual vaciado o reforma.

En los restantes supuestos podrá plantearse y autorizarse la modificación del emplazamiento del portal y su implantación en otro hueco de la fachada, debiendo respetarse en todo caso los criterios generales reguladores de la configuración de los huecos de la fachada.

#### **Artículo 24.- Levantes.**

Siempre que el planeamiento urbanístico vigente autorice la ejecución de levantes en edificios catalogados, y en la correspondiente Ordenanza Particular de este Plan Especial no se prohíba su ejecución, la habilitación de nuevas plantas se adecuará a los criterios siguientes:

- A.- Tratándose de edificaciones catalogadas de tipología "a.2 Residencial de Ensanche":

- \* Las edificaciones que cuenten, por debajo de la cornisa, con un perfil edificatorio inferior al resultante de la aplicación de los criterios generales reguladores de la forma de la edificación establecidos en el planeamiento urbanístico vigente podrán habilitar los correspondientes levantes a paño de fachada hasta la nueva cornisa posible de conformidad con dichos criterios. Se exceptúan de ese criterio general los supuestos en los que en la correspondiente Ordenanza Particular se establezcan otro tipo criterios, en cuyo caso se estará a lo que resulte de los mismos. Dichos levantes deberán tener un carácter mimético con el resto de la fachada.
  - \* Los levantes que, en su caso y de conformidad con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, resulten posibles por encima de la citada cornisa se habilitarán mediante retranqueos mínimos y sucesivos de 2 metros por cada planta, medidos a partir del plano general de la fachada inferior, sin perjuicio de que el Plan General o el planeamiento promovido en su desarrollo determine retranqueos mayores. En consonancia con ello, esos levantes deberán responder a la solución de ático prevista en el planeamiento general vigente. La configuración de esos áticos se adecuará a los criterios establecidos en la Disposición Adicional Primera de estas Ordenanzas Generales.
  - \* En el contexto de la proyección y ejecución de los citados levantes, el tratamiento de las cornisas protegidas se adecuará a los siguientes criterios:
    - Criterio general: se mantendrán en su emplazamiento actual.
    - Criterio complementario: previa justificación de su conveniencia por razones técnicas o de otra índole, así como de su idoneidad en el marco del régimen de protección de la edificación afectada en cada caso y de su entorno, podrá autorizarse el desplazamiento de las citadas cornisas a otro punto de la fachada.
  - \* En todo caso, siempre que en la correspondiente Ordenanza Particular se establezcan criterios diferentes a los anteriores se estará a lo que resulte de la aplicación de los mismos.
- B.- Tratándose de edificaciones catalogadas de tipologías diferentes a la anterior, previa formulación de un Estudio de Detalle, los levantes podrán habilitarse a paño de fachada, salvo en los supuestos en los que bien en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial, bien en el planeamiento urbanístico vigente, se establezcan otro tipo de criterios, en cuyo caso se estará a lo que resulte de la aplicación de éstos. Dicho Estudio de Detalle deberá justificar la idoneidad de ese tipo de soluciones y de su compatibilidad con el régimen de protección planteado en cada supuesto, y, en su caso, las propuestas alternativas que se estimen adecuadas.
- C.- No se autorizarán nuevos elementos superpuestos a la coronación de una fachada protegida y en su propio plano. Los elementos de protección de las terrazas que puedan configurarse como consecuencia de los retranqueos establecidos, deberán retirarse un mínimo de 0,50 m respecto al plano exterior general de la fachada (no respecto a las molduras o salientes de cornisa).

- D.- Los proyectos de intervención que se refieran a levantes en edificios catalogados, con o sin vaciado previo de la edificación, deberán contener una justificación exhaustiva de la adecuación y suficiencia de la solución estructural adoptada en orden a garantizar la efectiva preservación de las partes protegidas del elemento en cuestión, ya se trate de su fachada o de recintos interiores.

#### **Artículo 25.- Exigencia de reposición y saneamiento de edificios catalogados.**

- 1.- Las edificaciones catalogadas integradas en el grado A se adecuarán a los criterios establecidos en el correspondiente expediente específico referido a las mismas, así como a los que, en su desarrollo, determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación en los mismos los criterios expuestos en el siguiente apartado 2.
- 2.- La autorización de actuaciones de vaciado o de rehabilitación integral equivalentes de edificaciones catalogadas incluidas en los grados B y C de protección se ajustará, entre otros, a los siguientes criterios:
  - \* Se procederá a la simultánea supresión de los elementos añadidos que distorsionen la imagen que se quiere proteger y conservar.  
Se considerarán como tales, en general, aquellos que no se inscriben en el interior de los huecos y se superponen a las partes de fábrica, sean estas de sillería o no y, en especial, aquellos que se superponen a los dinteles de los huecos, así como los recrecidos y cierres de terrazas hechos en las bandas de retranqueo de las plantas superiores o en el nivel correspondiente a la cubierta, los cierres de balcones y similares, las antenas directamente apoyadas sobre elementos protegidos, etc., y aquellos expresamente señalados en las Ordenanzas Particulares dentro del apartado "restituciones obligadas". Por su parte, no se considerarán como tales elementos añadidos los consolidados por este Plan Especial.
  - \* El tratamiento integral de la planta baja se adecuará a lo expuesto en el anterior artículo 21.
  - \* La simultánea reposición de las contraventanas de librillo, cuando éstas hayan existido, en la totalidad de los huecos de plantas altas (exceptuando los miradores, originales de madera o añadidos de hormigón, que nunca han tenido ese tipo de contraventanas).
  - \* La simultánea reposición de los miradores preexistentes o sustitución de los que expresamente se señale en la correspondiente Ordenanza Particular.
- 3.- Las edificaciones catalogadas integradas en el grado D se adecuarán a los criterios de intervención establecidos en las disposiciones generales de aplicación (planeamiento urbanístico y ordenanzas vigentes, etc.), reajustados con los expuestos en el anterior apartado 2, que serán de aplicación en los términos y con el alcance que se estimen

adecuados para la correcta consecución de los objetivos de preservación planteados en cada caso

En concreto, las edificaciones catalogadas de tipología "a.21 Residencial de ensanche antiguo" se adecuarán a ese respecto a los criterios establecidos para las mismas en la Disposición Adicional Primera de estas Ordenanzas Generales.

## **Artículo 26.- Carpinterías.**

- 1.- Las edificaciones catalogadas integradas en el grado A se adecuarán a los criterios establecidos en el correspondiente expediente específico referido a las mismas, así como a los que, en su desarrollo, determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación en los mismos los criterios expuestos en el siguiente apartado 2.
- 2.- En las edificaciones catalogadas incluidas en los grados B y C:
  - A.- Las carpinterías de los huecos de las plantas bajas podrán ser tratadas de manera diferenciada e independiente de la de los huecos de las plantas altas, tanto a los efectos de su proyección como de su implantación.
  - B.- La carpintería en las plantas altas:
    - \* Se autoriza la sustitución de las carpinterías originales de las fachadas protegidas por otras construidas con el mismo material o con materiales distintos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
      - Debe mantenerse la configuración de la carpintería original, lo que no implica la reproducción de la subdivisión interior o despiece de cada una de las hojas o partes fijas. En todo caso, se podrán realizar ciertos reajustes en dicha configuración, así como colocar ciertos elementos de protección, mimetizados con dicha carpintería, por motivos de adecuación a la seguridad en el uso.
      - Las carpinterías del conjunto de los huecos de las plantas altas deberán responder a un modelo general unitario; se exceptúan los supuestos que, en atención al régimen de protección específico planteado para la edificación en este Plan Especial deban responder a otro tipo de criterios.
      - Se autoriza la sustitución de los materiales originales de las carpinterías siempre que, por un lado, se justifique su conveniencia y necesidad, y, por otro, se garantice su adecuación al régimen de protección de la edificación y, en ese contexto, la reproducción de la imagen resultante de los materiales originales.
      - El plano de la carpintería será uniformemente paralelo al del tramo o tramos de la fachada en el que está el correspondiente hueco (sin quiebros,

resaltos ni retiros añadidos) y se situará en el interior de la mocheta, retirándose un mínimo de 20,00 cm respecto al plano general de fachada, salvo que la mocheta original presente un fondo inferior al citado, en cuyo caso el retiro de la carpintería deberá ser, como mínimo, equivalente a dicho fondo. Ese retiro será de aplicación, asimismo, en relación con los cierres exteriores, las verjas, las persianas y cualesquiera otros elementos asimilables a los anteriores.

- Las carpinterías o ventanas de guillotina podrán ser sustituidas por otro tipo de soluciones, previa justificación de su adecuación al régimen de protección de la edificación.
- Se reproducirán las contraventanas de librillos en todos los huecos de fachadas en los que éstos existan o hayan existido originalmente y solo se admitirán persianas enrollables donde éstas han existido desde el origen del correspondiente hueco.

Se autoriza la habilitación de esas contraventanas con materiales distintos de los originales, en las mismas condiciones que las establecidas para la carpintería. En todo caso, tomando como referencia los originales, deben reproducirse sus dimensiones, número de hojas, espesor de las mismas, forma de pliegue, y la "geometría de su permeabilidad" de acuerdo con las siguientes condiciones:

- . Las contraventanas de librillos de madera podrán convivir con cualquier material de carpintería autorizado.
- . En el supuesto de que las contraventanas de librillos no sean de madera, el material de las mismas deberá coincidir con el de las correspondientes carpinterías.
- . Todos los librillos de los huecos de plantas altas a fachadas exteriores de un edificio protegido, serán iguales (mismo material, color, despiece, etc.).
- . Se sujetarán conforme a la solución original y, como caso general, a las carpinterías en el eje interior de la mocheta, sin perjuicio de los casos en que desde origen se sujetan en la parte exterior para batir sobre la fachada.
- . Dispondrán de lamas inclinadas encajadas en montantes verticales, de forma que la parte más saliente de la lama no rebase el plano exterior de las montantes.
- . Cada hoja tendrá una anchura en torno a 30/35 cm. (cuatro hojas para las ventanas normales de 1,2 m a 1,4 m), sin perjuicio de los casos en los que de origen cada una de las hojas carece de divisiones.



Las carpinterías podrán disponer de elementos de persianas dispuestos siempre en el interior de dicha carpintería, justificados por motivos de seguridad y aislamiento.

La reproducción de las citadas contraventanas de librillos no será necesaria en los supuestos en los que así se indique en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Tampoco en aquellas edificaciones en las que, habiendo sido objeto de reforma integral con posterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial del área R, no se han implantado esas contraventanas.

- \* Complementariamente, en lo referente a los miradores se estará, además, a lo dispuesto en estas mismas Ordenanzas Generales (art. 27).

#### C.- La carpintería en las plantas bajas:

- \* Las puertas de portal de las fachadas protegidas deberán mantenerse, restaurándose o reproduciéndose de forma exacta cuando la restauración no sea posible. En caso de no existir modelo original se podrá elegir un modelo de puerta acorde con el edificio, grado y época de construcción.
- \* Las carpinterías, los cierres exteriores de los huecos de fachada, las verjas, los escaparates, las persianas y cualesquiera otros elementos asimilables a los anteriores se colocarán en el interior de la mocheta, retranqueados un mínimo de 35 cms respecto del plano general de la fachada, salvo que la mocheta original presente un fondo inferior al citado, en cuyo caso el retiro de la carpintería deberá ser, como mínimo, equivalente a dicho fondo.
- \* Las carpinterías de planta baja podrán también sustituirse por otras de materiales diferentes del original (lo que incluye la disposición de vidrios sin carpintería o con carpintería oculta) sin que se establezcan modelos de subdivisión en hojas, practicabilidad de paños, etc.

Dicha carpintería no deberá responder, necesariamente y dentro de una misma planta, a materiales, tipos, etc. homogéneos.

Se admitirán las soluciones de huecos cuyo cerramiento se escamotea o desaparece durante la apertura del establecimiento correspondiente. Pero deberá existir siempre un cerramiento coherente con el del resto de la fachada de planta baja en el plano interior de todo hueco durante los horarios de cierre.

- \* Los cierres de seguridad de los huecos de planta baja deben adecuarse a los criterios reguladores de la carpintería, prohibiéndose la implantación de cajas de persianas en el exterior, así como cierres de plegado lateral.

3.- En las edificaciones catalogadas integradas en el grado D de protección:

- \* Las carpinterías de los huecos de las plantas bajas podrán ser tratadas de manera diferenciada e independiente de la de los huecos y miradores de las plantas altas, tanto a los efectos de su proyección como de su implantación.
- \* Se autoriza la sustitución de las carpinterías originales de las fachadas protegidas por otras construidas con el mismo material o con materiales distintos, siempre que, en el supuesto de modificación, se garantice su adecuación al régimen de protección de la edificación, y el mantenimiento de la imagen resultantes de los materiales originales.
- \* Las carpinterías de los huecos de las plantas altas deberán responder necesariamente a un modelo unitario.
- \* Las carpinterías de los huecos de las plantas bajas no deberán responder necesariamente a un modelo unitario.
- \* Las carpinterías, los cierres exteriores de los huecos de fachada, las verjas, los escaparates, las persianas y cualesquiera otros elementos asimilables a los anteriores se colocarán en el interior de la mocheta, retranqueados un mínimo de 35 cms respecto del plano general de la fachada, salvo que la mocheta original presente un fondo inferior al citado, en cuyo caso el retiro de la carpintería deberá ser, como mínimo, equivalente a dicho fondo.

**Artículo 27.- Miradores.**

1.- Criterios generales.

- A.- No se autoriza la ejecución de nuevos miradores sobre fachadas protegidas, concretamente en las partes protegidas de las mismas, salvo en los supuestos mencionados en el siguiente apartado B.
- B.- Se autoriza la restitución de miradores actualmente inexistentes, así como la habilitación de nuevos miradores, en los supuestos en los que así se prevea en las correspondientes Ordenanzas Particulares de este Plan Especial. Su implantación se adecuará a los criterios expuestos tanto en dichas Ordenanzas Particulares como, complementariamente, en el apartado 8 de este artículo.
- C.- Se autoriza la renovación de los miradores existentes, estén protegidos o no, en las condiciones establecidas en este mismo Plan Especial, salvo en los supuestos en los que en las correspondientes Ordenanzas Particulares se prevé su eliminación sin reposición.
- D.- Las actuaciones de intervención en los miradores existentes y que, conforme a lo establecido en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial, no deban ser eliminados, serán objeto de proyección unitaria, extendida a la totalidad del correspondiente mirador.

Así, se actuará de conformidad con ese criterio en los supuestos de actuaciones de renovación o sustitución del mirador, de modificación de sus materiales, o de cualesquiera otras que sean acordes con lo establecido en este Plan.

Por su parte, la ejecución de esas actuaciones se adecuará asimismo a lo establecido en este Plan, pudiendo acometerse la misma de manera integral o parcial, en atención a los condicionantes de cada supuesto.

## 2.- Régimen de tratamiento de los miradores de edificaciones del grado A de protección.

El régimen de tratamiento de los miradores de las edificaciones catalogadas integradas en el grado A de protección se adecuará a los criterios establecidos en el correspondiente expediente específico referido a las mismas, así como a los que, en su desarrollo, determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, en la medida en que sean compatibles con los anteriores, serán de aplicación los criterios expuestos en este artículo para las edificaciones integradas en los grados B y C de protección diferenciados en este Plan Especial.

## 3.- Régimen de tratamiento de los miradores de las edificaciones integradas en los grados B, C y D de protección.

A.- El régimen de tratamiento de los miradores protegidos y de carácter permanente, tanto de fábrica como de carpintería, se adecuará a los siguientes criterios:

- \* Se entenderán consolidados con sus características y condiciones de origen, reajustadas en su caso en los términos establecidos en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Esa consolidación incide en su condición de mirador de obra o de carpintería, en la configuración de sus huecos, etc.

A esos efectos se tomará como referente el proyecto o proyectos originales de mirador, salvo en los supuestos en los que no se disponga de dicho proyecto, en los que se tomará como referencia bien el mirador existente, bien modelos originales de la misma época y estilo

- \* Siempre que se justifique la necesidad de su renovación (por deterioro u otras razones asimilables), ésta se realizará en condiciones que impliquen el mantenimiento de su configuración formal y sus materiales (tanto en los miradores de fábrica como de carpintería). Se autoriza la modificación de los materiales de configuración de los miradores muebles o de carpintería por otros distintos, cuando se justifique la inviabilidad y/o desproporcionalidad (técnica, económica, ambiental, etc.) derivada de mantener los mismos materiales, y siempre que se garantice la reproducción de la imagen general y específica del mirador existente, como su adecuación al régimen de protección planteado para la edificación.

- B.- El régimen de tratamiento de los miradores protegidos y de carácter no permanente, tanto de fábrica como de carpintería, se adecuará a los criterios expuestos en el anterior apartado "a", con la salvedad que se expone a continuación.

Así, se autoriza, con carácter general, la modificación del material de configuración de los miradores muebles o de carpintería siempre que, previamente, se justifique y garantice tanto la reproducción de la imagen general y específica del mirador existente, como su adecuación al régimen de protección planteado para la edificación.

- C.- El régimen de tratamiento de los miradores no protegidos, tanto de fábrica como de carpintería, y que conforme a lo establecido en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial no deban ser eliminados, se adecuará a los siguientes criterios:

- \* El conjunto de los miradores de una misma fachada responderá a un modelo unitario que será objeto de una proyección y un diseño global y unitario (incluso en lo referente a sus materiales), acorde con el régimen de protección de la edificación.

El proyecto a elaborar con ese fin deberá justificar y garantizar la adecuación e integración de las propuestas planteadas en cada caso con el régimen de protección de la fachada afectada, así como con las características y condicionantes propios de la misma.

- \* En los supuestos en los que, conforme a lo establecido en este Plan Especial, se prevea o autorice la sustitución material de los miradores actuales se actuará de conformidad con las siguientes pautas:

- Dicha sustitución podrá ser acometida de manera bien integral, bien parcial.
- Se procederá a la sustitución integral de los miradores de una fachada en los supuestos de procederse a la reforma integral bien de la edificación, bien de los propios miradores.

En esos supuestos, los proyectos a elaborar para uno y otro fin determinarán las mencionadas condiciones de proyección y diseño global y unitario de los miradores.

- Se procederá a la sustitución parcial de los miradores de una fachada en los supuestos de procederse a la renovación del mirador de una o unas concretas plantas de la edificación afectada, y no de la totalidad de las plantas de la misma.

La ejecución de esas actuaciones de renovación se adecuará a las condiciones que a ese respecto se establezcan en el proyecto a promover con ese fin, cuya formulación se adecuará a los criterios siguientes:

- . Ese proyecto se extenderá al conjunto de los miradores de una misma fachada.

- . Será elaborado y presentado ante el Ayuntamiento por el promotor de la primera de las actuaciones de renovación que se planteen. La autorización de ésta estará condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del referido proyecto global.
- . Las actuaciones de renovación que se planteen con posterioridad deberán adecuarse a las condiciones fijadas en el proyecto previamente aprobado.

D.- El régimen de tratamiento de los miradores no protegidos, tanto de fábrica como de carpintería, y que conforme a lo establecido en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial deban ser eliminados, se adecuará a los siguientes criterios:

- \* Se procederá a la eliminación del mirador en su integridad, en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - Bien en el contexto de la reforma integral de la edificación afectada.
  - Bien en el contexto de la reforma integral de las plantas de edificación en las que esté emplazado el mirador.
  - Bien en el momento en el que el propio mirador deba ser rehabilitado o reparado en su integridad.
- \* Se procederá a la eliminación parcial del mirador por plantas de edificación diferenciadas, siempre que ocupe dos o más plantas de edificación y sea técnicamente viable, en el supuesto de procederse a la reforma integral de aquellas plantas de edificación.

No se actuará de conformidad con ese criterio en el supuesto de justificarse que, por razones técnicas, debe procederse a la eliminación del mirador en su integridad y no por partes diferenciadas.

- \* En tanto en cuanto se proceda a su eliminación, el mirador deberá ser mantenido en las debidas condiciones de ornato y seguridad, autorizándose la realización de las obras que con ese fin resulten necesarias.

En ese contexto, el mirador deberá ser mantenido con su configuración actual, sin que proceda su renovación o reposición. Dicho mantenimiento incidirá, incluso, en los materiales del mirador, tanto sea de fábrica como mueble, sin que proceda su modificación.

## **Artículo 28.- Herrerías.**

- 1.- Las edificaciones catalogadas integradas en el grado A se adecuarán a los criterios establecidos en el correspondiente expediente específico referido a las mismas, así como a los que, en su desarrollo, determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación en ellas los criterios expuestos en el siguiente apartado 2.

2.- Tratándose de las edificaciones y elementos incluidos en los restantes grados de protección de este Plan Especial, su regulación y tratamiento se adecuará a los criterios siguientes:

A.- En atención al régimen de protección planteado, se diferencian las siguientes modalidades:

- \* Elementos de herrería protegidos con el carácter de elementos permanentes.
- \* Restantes elementos de herrería.

B.- Su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos, en su caso, en las correspondientes Ordenanzas Particulares, y en los proyectos (bien originales, bien posteriormente modificados, siempre que éstos se estimen adecuados) objeto de referencia de la protección.

C.- Los elementos de herrería protegidos como elementos permanentes se consolidan con sus características y condiciones actuales, reajustadas en su caso en los términos establecidos en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

En consonancia con ello, toda intervención en la edificación deberá garantizar el mantenimiento y/o reposición de dichos elementos de herrería.

D.- En lo referente a los restantes elementos de herrería, serán de aplicación los criterios de intervención establecidos en este Plan Especial para las carpinterías, incluidos los relacionados con la proyección y configuración global y unitaria de la herrería de las fachadas de edificación protegidas.

### **Sección 3ª.**

#### **Régimen de protección de otros elementos catalogados**

#### **Artículo 29.- Criterios generales.**

1.- Los elementos catalogados distintos de los edificios, tales como espacios abiertos, jardines, puentes, murallas, restos, ruinas, fuentes, quioscos, etc., quedarán sujetos al régimen resultante de:

- \* Los criterios generales expuestos en la sección 1ª del Capítulo III de estas Ordenanzas, incluidos los referidos a los edificios catalogados en la medida en que, por analogía, sean extensibles a dichos elementos. Serán de aplicación, en particular y entre otros, los principios de necesidad y reversibilidad, debiendo tenderse en todos los casos a la restitución de la situación original del elemento en cuestión y a su integración en un entorno coherente.
- \* Los criterios establecidos en la sección 3ª del Capítulo III de estas Ordenanzas, de la que forma parte este artículo.
- \* Las previsiones expuestas, en su caso, en la correspondiente Ordenanza Particular.

- 2.- Cuando se trate de jardines o espacios públicos provistos de vegetación, se considerará que el arbolado y las plantas en general, el trazado de los jardines, etc., están protegidos con el alcance establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
- 3.- Las medidas de protección del arbolado y demás especies vegetales resultantes de las previsiones de este Plan Especial se entenderán referidas a los mismos en términos generales y/o de masa vegetal, y no de manera individualizada y/o asociada a especies concretas.

Esa protección individualizada y/o de especies concretas debe entenderse asociada a decisiones resultantes de planes o proyectos específicos de protección del patrimonio natural.

- 4.- Los elementos catalogados tales como puentes, puertas, arcos, faros, etc. deben ser considerados, en cuanto a su protección, integrados por la totalidad de sus partes, sean éstas muebles, semimuebles o inmuebles. En este sentido, forman parte inseparable de estos elementos las barandillas, las luminarias, la estatuaria, cualquiera de sus elementos ornamentales originales y todos los vestigios o restos existentes
- 5.- Cuando los elementos protegidos o el territorio que ocupan, sean susceptibles de incorporar valores arqueológicos, el régimen de protección establecido por este Plan Especial se aplicará sin perjuicio del que resulte aplicable en virtud de los instrumentos de protección del patrimonio arqueológico que concurran y de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de estas Ordenanzas.
- 6.- Los elementos catalogados de manera individual, distintos de los edificios e integrados en conjuntos estarán sujetos a los criterios de protección reguladores de éstos, en los términos establecidos en este Plan Especial, y, en particular, en la correspondiente Ordenanza Particular.

### **Artículo 30. Régimen general de protección del grado F.**

- 1.- Se adscriben al grado F de protección los conjuntos que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 8 de estas Ordenanzas.

Se consideran como tales los elementos construidos y/o de urbanización diversos de las edificaciones, que cuentan con valores que deben ser protegidos (jardines, plazas, puentes, fuentes, mobiliario urbano...).

Su relación es la expuesta en el documento "3. Catálogo" de este Plan Especial, sin perjuicio de los reajustes que puedan introducirse en su contenido de conformidad con lo indicado en el artículo 9 de estas Ordenanzas.

- 2.- La citada protección no se extenderá en ningún caso a las copias o reproducciones de los elementos de mobiliario urbano originales, salvo en los supuestos en los que aquellos sean el resultado de actuaciones de renovación o reposición de éstos.
- 3.- El Ayuntamiento podrá desarrollar este Plan Especial mediante la redacción de un catálogo específico del mobiliario urbano, en el que los elementos objeto de protección sean seleccionados con mayor detalle e identificados de forma más precisa. En el caso de formularse dicho catálogo específico del mobiliario, la relación contenida en este Plan Especial tendrá un carácter orientativo y será dicho catálogo específico el que revista carácter normativo; su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos para dichos catálogos en la legislación urbanística vigente (artículo 100, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).
- 4.- Las actuaciones autorizables en dichas elementos se adecuarán a los criterios generales y específicos establecidos para ellos tanto en estas Ordenanzas Generales como, en su caso, en la correspondiente Ordenanza Particular, y garantizarán la conservación y protección. Más en concreto:
  - A.- Se adecuarán a los criterios establecidos en las correspondientes Ordenanzas Particulares:
    - \* Las plazas, jardines, parques y otros espacios asimilables.
    - \* Los puentes.
    - \* Los frontones, instalaciones y demás elementos edificados.
    - \* Los elementos del mobiliario urbano asociados a otros elementos catalogados (conjuntos, jardines, plazas, puentes...).
  - B.- Tratándose de otros elementos catalogados (fuentes catalogadas; elementos del mobiliario urbano no asociados a otros elementos catalogados; mojones; ménsulas; etc.):
    - \* Las actuaciones autorizable garantizarán en todo caso el mantenimiento y la preservación de esas fuentes con sus características actuales.
    - \* En lo referente a su posible traslado o no a otros emplazamientos, se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo "13.2" de estas Ordenanzas Generales.

En el supuesto de que cualquiera de esos elementos esté vinculado a edificaciones asimismo catalogadas, serán considerados y tratados como partes protegidas de éstas.

## **CAPÍTULO IV**

### **EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

#### **Artículo 31.- Ejecución del Plan Especial.**

- 1.- Las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial se llevarán a efecto mediante cuatro tipos de actuaciones:



- \* Mantenimiento y conservación de los elementos catalogados.
- \* Licencias de actuaciones con incidencia en elementos catalogados.
- \* Formulación del planeamiento ordinario y/o de estudios de detalle.
- \* Formulación del planeamiento específico de protección (para los conjuntos del grado A y E), en los supuestos en los que el mismo resulte necesario o conveniente.

- 2.- Para supervisar e impulsar la efectiva consecución de los objetivos de este Plan Especial, y velar por el cumplimiento del régimen de protección establecido en cada caso, el Ayuntamiento proveerá los medios que para ello resulten necesarios.

Con independencia de la mecánica administrativa ordinaria, toda intervención que afecte a cualquiera de los elementos catalogados, debe contar con el previo informe preceptivo de los técnicos designados para ello. Estarán sujetas a los referidos informes y supervisión todas las intervenciones sin excepción que se refieran o afecten a elementos catalogados, incluidas las llamadas obras menores y las actuaciones provisionales o temporales.

Asimismo, deberá someterse a la referida supervisión y contar con el correspondiente informe favorable toda la formulación de planeamiento que afecte o pueda afectar a elementos que forman parte del Catálogo y a su régimen de protección, ya se trate de planeamiento de desarrollo, planeamiento general, modificaciones de uno u otro, figuras de gestión o proyectos de urbanización. Asimismo se someterán a dicho control los concursos de todo tipo, concesiones administrativas, usos temporales, etc., que incidan en elementos catalogados.

## **Artículo 32.- Mantenimiento, conservación y vigilancia de los elementos catalogados.**

- 1.- Corresponde a los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los mismos, el cuidado, protección, mantenimiento y conservación de los elementos catalogados de acuerdo con el régimen establecido en el presente Plan Especial, evitando su pérdida, destrucción o deterioro, en los términos que establece el artículo 199 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

Para ello, se abstendrán de promover usos o actuaciones en el elemento catalogado que perjudiquen o deterioren el soporte de los valores que se protegen. Contrariamente, deberán promover las actuaciones tendentes a la recuperación del elemento catalogado, y a la supresión de los elementos añadidos o degradantes conforme establece la correspondiente Ordenanza Particular, y a promover las inspecciones periódicas a que se refiere el artículo 200 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV. Asimismo, estarán obligados a prestar al Ayuntamiento la colaboración en sus funciones de control, protección y disciplina establecidos en este Plan Especial, conforme a lo establecido en el artículo 205 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV

- 2.- El Ayuntamiento, además de cuidar, proteger, mantener y conservar los elementos catalogados de su propia titularidad, ejercerá la labor de vigilancia y de fomento de la

protección del Patrimonio Urbanístico Construido que resulte necesaria, y del cumplimiento de lo establecido en este Plan Especial como instrumento de la ordenación urbanística en los términos señalados en los artículos 204 y 206 y en el capítulo III del Título VI de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV

- 3.- El Ayuntamiento, sin perjuicio de la intervención de otros organismos competentes en la materia, podrá suspender toda clase de actividades, obras y trabajos que se realicen contraviniendo el régimen de protección establecido en este Plan Especial o que puedan poner en peligro la integridad de algún elemento catalogado, así como ordenar las actuaciones que procedan en orden a garantizar la protección debida.

### **Artículo 33.- Actuaciones y licencias de obras de intervenciones que afecten a elementos catalogados.**

#### **1.- Criterios generales.**

El procedimiento para tramitar las licencias de obra o autorizaciones que afecten a elementos catalogados será el establecido con carácter general en las disposiciones de aplicación en la materia, con las siguientes particularidades:

- A.- Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo afectando a un elemento catalogado deberá estar documentada en el correspondiente proyecto técnico que, además de los requisitos generales propios del mismo, contendrá:

- \* La justificación del cumplimiento de la normativa de protección del patrimonio de todo rango que le afecta.
- \* La información de carácter histórico relativa al elemento catalogado afectado, y, más en concreto, a las partes del mismo afectadas por la actuación planteada (datación; autor; copia del proyecto original y/o de las partes del mismo relacionadas con la actuación, así como, en su caso, de las modificaciones sustanciales habidas con posterioridad, y de las consiguientes licencias y sus singularidades; etc.).
- \* La información (escrita y gráfica) relativa al estado actual del elemento en general, y, más en concreto, de las partes protegidas afectadas por la actuación, mediante los medios adecuados para ello (levantamiento planimétrico detallado; reportaje fotográfico del conjunto y de los detalles; memoria descriptiva del elemento y sus partes protegidas, de su estado, de sus patologías, de sus singularidades; etc.).
- \* Memoria de la actuación proyectada en relación con la protección del elemento catalogado, detalle de su afección a dichos elementos, descripción de las medidas de todo tipo que se adoptan en relación con el cumplimiento del régimen protección establecido, etc. La memoria incluirá un apartado de análisis de los datos recabados en relación con los elementos protegidos, considerando las posibilidades o la conveniencia de recuperar elementos originales perdidos o transformados, así como la conveniencia de consolidar las transformaciones habidas por materializar valores igualmente protegibles o, contrariamente, de deshacer dichas transformaciones y reponer el estado original o previo a ellas.

- \* En los casos en que deban desmontarse o derribarse, para luego reconstruirse fielmente, determinados elementos, se incluirán levantamientos, descripciones y reportajes gráficos pormenorizados con el nivel de detalle necesario para tal reconstrucción.

Todos esos requisitos (datos e información tanto histórica como actual; descripción de la propuesta y de sus afecciones en el elemento catalogado; etc.) tendrán en cada caso el contenido y el alcance específicos asociados, por un lado, a los condicionantes propios del grado de protección en el que esté integrado el elemento catalogado, y, por otro, a la intervención planteada y a la edificación y/o parte de la misma afectada.

Complementariamente, el cumplimiento de esos requisitos (en particular los asociados a la exposición de datos históricos, así como cualesquiera otros que se estimen adecuados) no resultará necesario en actuaciones en las que aquellos no tengan relevancia alguna. Cabe considerar como tales, entre otras:

- \* Las actuaciones que incidan en partes no protegidas.
- \* Las actuaciones que, aún incidiendo en partes protegidas, no supongan una alteración de éstas: repintado, restauración de una fachada protegida; sustitución de carpinterías; etc.
- \* Otras actuaciones asimilables a las anteriores.

- B.- Las solicitudes de licencia de cualquier tipo de intervenciones referidas a elementos catalogados, incluso las conceptuales como "obras menores", deberán ser objeto de la correspondiente evaluación por parte de los servicios técnicos municipales en relación con el cumplimiento expreso y exhaustivo de lo determinado en este Plan Especial.
- C.- Los proyectos de obras urbanización que incidan en elementos catalogados deberán ser objeto de la correspondiente evaluación por parte de los servicios técnicos municipales en relación con el cumplimiento expreso y exhaustivo de lo determinado en este Plan Especial.
- D.- La concesión de la licencia de primera utilización, en su caso, o la recepción de la obra, en el suyo, deberá estar precedida por la inspección del servicio técnico que el Ayuntamiento designe, y de la emisión del correspondiente informe preceptivo en relación con el efectivo cumplimiento del régimen de protección concurrente y el cumplimiento del condicionado de la licencia, en su caso.

## 2.- Criterios específicos referidos a las actuaciones en las plantas bajas.

Las intervenciones en las plantas bajas de edificaciones catalogadas que deban ser objeto de actuaciones de reposición de distintos elementos (reconfiguración de huecos; redefinición o modificación de acabados o revestimientos de fachada) se adecuarán a los siguientes criterios:

- A.- En los supuestos de actuaciones de reforma integral o vaciado del conjunto de la edificación afectada, o de determinadas plantas de la misma, incluida la totalidad de la planta baja (bien para la realización de obras, bien para la implantación de nuevos usos),

así como en actuaciones asimilables a las anteriores (cambios de uso con incidencia en la totalidad de la planta baja, etc.), se procederá a la elaboración, tramitación y aprobación del correspondiente proyecto técnico.

Dicho proyecto se extenderá a la totalidad de la fachada o fachadas de la planta baja, y determinará los criterios materiales de intervención en la misma, de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en estas Ordenanzas Generales. Además, el proyecto deberá justificar la adecuación de la propuesta de intervención en la citada planta en el contexto general de la configuración de la totalidad de la fachada protegida en cada caso, extendiéndose a ésta en la medida y con el alcance necesarios para acreditar esa adecuación.

B.- En el supuesto de actuaciones distintas de las reguladas en el anterior apartado A, consistentes, concretamente, en actuaciones de reforma parcial de la planta baja y de cambios de uso que afecten a parte de la misma, así como en otras asimilables a las anteriores, se actuará de conformidad con los siguientes criterios formales y/o procedimentales:

- a) Las actuaciones en plantas bajas que, en la actualidad, respondan a una configuración funcional y/o jurídica unitaria, se adecuarán a los criterios establecidos en el anterior apartado A.
- b) En las plantas bajas que actualmente estén funcional y/o jurídicamente segregadas, la autorización de las actuaciones planteadas (tanto de ejecución de obras, como de implantación de usos) en determinadas partes de las mismas deberá ir precedida de la previa presentación y aprobación por parte del Ayuntamiento de un estudio de tratamiento global y unitario de la totalidad de la planta baja de la edificación, de conformidad con los siguientes criterios:
  - \* Dicho estudio será elaborado y presentado ante el Ayuntamiento por el promotor de la primera de las actuaciones de esa naturaleza que se planteen en la correspondiente planta baja. La autorización de ésta estará condicionada a la previa o simultánea elaboración y autorización de aquél.
  - \* Dicho estudio determinará las correspondientes pautas de intervención en lo referente a, en concreto, la configuración de los huecos de la fachada, y la determinación del material de tratamiento o revestimiento de la misma.  
En lo referente a instalaciones, publicidad, toldos, etc. serán de aplicación los criterios expuestos en el anterior artículo 16 de estas Ordenanzas.
  - \* Una vez aprobado ese estudio, será de aplicación obligatoria en las restantes partes de la planta baja afectada por el mismo.

La presentación de ese estudio será innecesaria en el supuesto de actuaciones planteadas en plantas bajas en las que el mismo ya haya sido elaborado y aprobado con anterioridad.

El material de tratamiento o revestimiento de la fachada será el que se determine en el citado proyecto. En todo caso, dicho material podrá ser reajustado en actuaciones posteriores siempre que se justifique su idoneidad en el contexto de la composición y de la lectura global de la fachada del conjunto de la edificación y de la planta baja de la misma.

C.- La autorización de obras que requieran la obtención de licencia municipal, y/o cambios de uso en locales situados en plantas bajas que deban ser objeto de las citadas actuaciones de reposición se entenderá condicionada a la previa y/o simultánea proyección y ejecución de las dichas actuaciones de reposición.

3.- Criterios específicos referidos a las actuaciones de rehabilitación, modificación, sustitución, etc. de carpinterías y miradores existentes en edificaciones protegidas.

A.- Las actuaciones de rehabilitación, modificación, sustitución, etc. de las carpinterías de las edificaciones protegidas se adecuarán a los siguientes criterios:

- \* Las actuaciones con incidencia en las plantas bajas se adecuarán a los criterios formales establecidos para las mismas en estas Ordenanzas, incluido el anterior apartado 2 de este artículo.
- \* La determinación del modelo general unitario referente a las plantas altas de edificaciones catalogadas de los grados B, C y D, al que se hace referencia en el anterior artículo 26, se adecuará a los siguientes criterios formales:
  - En los supuestos de actuaciones de reforma integral o vaciado del conjunto de la edificación afectada, o de determinadas plantas altas de la misma, así como en actuaciones asimilables a las anteriores (cambios de uso en la totalidad bien de la edificación, bien de una o más plantas altas de la misma) se procederá a la determinación del citado modelo unitario en el marco del correspondiente proyecto técnico referente a aquellas actuaciones.
  - En los supuestos de actuaciones distintas de las anteriores (con incidencia total o parcial, de manera exclusiva o no, en la carpintería de las citadas plantas altas), su aprobación y ejecución deberá ir precedida de la previa presentación y aprobación de un estudio de tratamiento global y unitario de las carpinterías del conjunto de las plantas altas de la edificación afectada en cada caso. Su elaboración y aprobación se adecuará a los criterios expuestos en el anterior apartado "2.B.b" de este artículo, salvo en lo referente a las cuestiones carentes de incidencia en las mencionadas plantas altas.

B.- Las actuaciones de rehabilitación, modificación, sustitución, etc. de los miradores y/o de sus carpinterías se adecuarán a los criterios expuestos en el anterior artículo 27, complementados con los mencionados en el anterior apartado A, en la medida en que sean compatibles con los anteriores.

#### **Artículo 34.- Formulación de expedientes urbanísticos ordinarios que afecten a elementos catalogados.**

Los planes de ordenación que se promuevan en desarrollo del Plan General, los correspondientes instrumentos de gestión, así como los proyectos de obras de urbanización, que comporten cualquier tipo de incidencia sobre elementos catalogados, en sus entornos, o en los ámbitos de los conjuntos delimitados, se adecuarán al contenido de este Plan Especial y al régimen de protección establecido en él para los elementos catalogados, sin perjuicio de las salvedades establecidas en este Plan en lo referente a los reajustes que en relación con dicho régimen puedan introducir aquellos planes de ordenación, proyectos de obras de urbanización, etc. En su memoria incluirán, en todos los casos, un apartado justificativo del referido cumplimiento.

Todos esos proyectos serán objeto de la correspondiente evaluación, en el contexto de su tramitación y mediante la elaboración de los informes necesarios con ese fin, desde la perspectiva de sus afecciones en los elementos catalogados.

#### **Artículo 35.- Formulación de planes especiales de protección de conjuntos.**

- 1.- Los conjuntos integrados en el grado A de protección se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, así como a las decisiones que, en ese contexto, adopte la Administración competente en la materia, incluso en lo referente a la formulación, en su caso, de planeamiento especial.
- 2.- El conjunto Cementerio de Polloe se adecuará a los criterios establecidos en el planeamiento especial a promover en él con el fin de, por un lado, identificar los elementos individuales (panteones...) a proteger, y, por otro, determinar el régimen de protección tanto de esos elementos como del propio conjunto.

#### **Artículo 36.- Ruina de elementos catalogados.**

- 1.- A los efectos tanto de la declaración de ruina de edificios y elementos integrados en el grado A de protección, como de la determinación de las afecciones asociadas a la misma, se estará a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia.
- 2.- A los efectos tanto de la declaración de ruina de edificios y elementos integrados en los restantes grados de protección de este Plan Especial, como de la determinación de las afecciones asociadas a ella, se estará a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia.

En ese contexto, la declaración de ruina de cualquiera de esos edificios y elementos se complementará, en cada caso, con:

- \* Por un lado, la elaboración del o de los correspondientes informe técnicos de análisis y exposición de las afecciones patrimoniales, culturales, económicas, jurídicas, etc.

asociadas a las hipótesis tanto de mantenimiento de su catalogación, como de su descatalogación.

- \* Por otro, la decisión del Pleno del Ayuntamiento bien de mantener la catalogación, bien de proceder a su descatalogación.

### **Artículo 37.- Infracciones y régimen disciplinario.**

El incumplimiento del régimen de protección establecido en este Plan Especial para los elementos catalogados constituye una infracción urbanística que será tipificada y sancionada conforme a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia.

En todo caso, la sanción incluirá la exigencia de reposición del elemento catalogado al estado previo al de la actuación constitutiva de infracción y la reparación de los daños causados al mismo por acción u omisión.

Complementariamente, el incumplimiento del régimen de protección de los elementos integrados en el grado A conllevará la aplicación del régimen disciplinario establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, así como de las medidas que, en consonancia con ese régimen, acuerde la Administración competente en la materia.

## DISPOSICIONES ADICIONALES.

### **Primera.- Condiciones de tratamiento estético de las edificaciones de tipología "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo" no catalogadas, y de las plantas y elementos no protegidos de edificaciones catalogadas.**

Las edificaciones no catalogadas, así como las partes no protegidas de las catalogadas deberán adecuarse a los siguientes criterios de intervención:

#### **1.- Criterios generales de configuración de las fachadas.**

Dichas fachadas deberán adecuarse, alternativamente, a alguna de las soluciones de configuración que se exponen a continuación:

A.- Imitación filológica de alguna de las fachadas catalogadas existentes de la referida tipología edificatoria, con las condiciones de perfil y altura de edificación correspondientes a la adaptación de la fachada elegida al orden asignado a la parcela. A ese respecto se tomará como referencia una edificación catalogada de la misma época y estilo arquitectónico.

La composición de la fachada deberá mantener unas proporciones similares en el dimensionamiento y separación de huecos, y adaptarse a la longitud de la fachada del solar que se edifica a través del ajuste de la longitud de sus elementos singulares.

Se autoriza la sustitución de la sillería por un chapeado en los paramentos. En las esquinas, incluidas las de los huecos de la fachada, el espesor aparente mínimo de la sillería será 15,00 cm.

En ningún caso se autorizará la sustitución de elementos de piedra labrada por otros de imitación de piedra, si bien, excepcionalmente, podrán admitirse en los mismos simplificaciones en la reproducción de molduras y ornamentaciones de mayor complejidad.

En las plantas bajas, podrá utilizarse, asimismo, sustituyendo total o parcialmente a la arenisca, la caliza gris, disponiéndose en tal caso, obligatoriamente este material en el zócalo que resuelva el encuentro con la pavimentación de la acera.

El tratamiento de áticos y cubiertas se adecuará a las condiciones establecidas con carácter general.

B.- Construcción de la fachada con arreglo a las pautas generales de composición de la arquitectura original de los Ensanches, con un diseño de detalle libre y no imitativo, que podrá ser ejecutado bien en sillería de arenisca o chapeado asimilable a la misma, bien en revoco, con impostas, recercos de huecos y otros elementos propios de esta arquitectura ejecutados en piedra, y con arreglo a las condiciones básicas de perfil y altura de edificación correspondientes al orden asignado a la parcela.

a) Criterios generales de composición de las fachadas:



- \* Se diseñarán con una ordenación regular de huecos de forma rectangular, en posición vertical, configurados mediante ejes verticales comunes.
- \* En una misma fachada, los ejes verticales de los huecos se dispondrán manteniendo entre sí una distancia regular. Dicha distancia no será inferior a 2,20 m, ni superior a 3,50 m, si bien, determinados huecos de carácter singular (miradores), podrán presentar separaciones diferentes.
- \* En ningún caso se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se dispondrán en los planos de fachada, separándose de las esquinas, de forma que los huecos que se abran sobre ellos mantengan una distancia mínima de 0,60 m en planta baja y 0,80 m en plantas altas, respecto de dichas esquinas (se excluyen de esta última condición los miradores) que podrán ocupar las mismas).

b) Composición de las fachadas en plantas bajas:

- \* La anchura máxima de cada hueco (medida en la cara exterior del muro) será igual al 70 % de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de la fachada, dispuestos de forma simétrica respecto de esos ejes.
- \* Los dinteles de los huecos adoptarán una altura común para todos los huecos de los espacios de planta baja.

c) Composición de las fachadas en plantas altas:

- \* Los huecos serán rasgados hasta el suelo, formando puerta-ventanas.
- \* La anchura de cada hueco (medida en la cara exterior del muro) será inferior al 50% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de dicha fachada, no pudiendo superar en ningún caso 1,30 m.
- \* La altura de los huecos será común a todos los de una misma planta, situándose el dintel de los mismos al menos a 30,00 cm por debajo de la cara inferior del forjado superior.
- \* Las reglas de separación de los huecos de las esquinas de la edificación establecidas con carácter general no serán aplicables a los miradores.
- \* No se autoriza la disposición de retranqueos en los chaflanes de la edificación.

d) Acabado de las fachadas:

- \* Los criterios de tratamiento general de la piedra serán similares a los establecidos para la opción de imitación filológica. En ningún caso se autoriza la utilización, para los elementos de piedra, de otros materiales de imitación de la misma.

- \* La cara exterior del cerramiento de los huecos se situará, como mínimo a 20,00 cm de profundidad con respecto al paramento de fachada, en las plantas altas, y, a 35,00 cm en las plantas bajas.
- \* Como remate de la planta baja se dispondrá una imposta de altura no menor de 25,0 cm y 4,0 cm de resalto mínimo sobre su paramento.

De igual modo, como remate de la fachada, se dispondrá, a la altura establecida para cada orden, una cornisa de altura no menor de 35,0 cm, y vuelo mayor de 15,0 cm.

e) Vuelos:

- \* Plantas no protegidas de edificaciones catalogadas.
  - Se autoriza la implantación de vuelos (balcones y miradores) en las citadas plantas (tanto existan con anterioridad, como sean resultantes de levantes a paño de fachada) exclusivamente en los supuestos en los que los mismos sean acordes y compatibles con el régimen de preservación de la parte protegida de la fachada establecido en este Plan Especial, y, en concreto, sean objeto de la debida mimetización en ese contexto.  
Se prohíbe la implantación de dichos vuelos en el supuesto de no cumplirse esas condiciones.  
Se estará, a ese respecto, a lo que en cada caso determine el Ayuntamiento.
- \* Edificaciones no catalogadas.
  - Balcones:  
Se permiten, exclusivamente, balcones en vuelo, que deberán cumplir las condiciones siguientes:
    - . La profundidad máxima del vuelo será de 45,00 cm, y el canto de la cara exterior de la repisa menor de 10,00 cm, salvo que las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.) exijan un canto mayor.
    - . Cada balcón servirá a un único hueco y adoptará el mismo eje de simetría que el del hueco al que sirva.
    - . No se cerrará con antepechos de fábrica, sino que se dotará de una barandilla de herrería compuesta de elementos verticales. Su altura mínima será la establecida en las disposiciones de aplicación en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.).
  - Miradores:  
Se autoriza su implantación, exclusivamente, en intervenciones que, tanto a los efectos de su proyección como de su implantación, incidan en el conjunto de una misma fachada de la edificación afectada, en las condiciones siguientes:
    - . Deberán disponerse regularmente y ocupar como máximo el 20% de la superficie de la fachada de las plantas altas.

- . La profundidad máxima del vuelo será 90,00 cm.
- . Se realizarán en su totalidad de carpintería, no admitiéndose elementos de obra, con excepción de la ménsula de apoyo en su extremo inferior.

f) Áticos y cubiertas:

Su tratamiento se adecuará a las condiciones establecidas con carácter general.

C.- Construcción de la fachada en las plantas altas con arreglo a una composición libre de los huecos (proporción de huecos en la superficie completa de la fachada en plantas altas < 60%), y un tratamiento de piedra chapeada (elección libre del tipo de piedra). Y en las plantas bajas con características similares a las de la solución "B" en cuanto a su configuración general, y, elección asimismo libre del tipo de piedra.

Se adecuarán, además, a las previsiones siguientes:

\* En lo referente a la disposición de vuelos:

- Se autoriza su implantación en las edificaciones de tipología "a.21" no catalogadas.  
Esos vuelos se adecuarán a los parámetros establecidos en el vigente Plan General para las edificaciones de tipología "a.20 Residencial de Ensanche Común".
- En las plantas no protegidas de edificaciones catalogadas, incluidos *levantes* autorizados en la línea de fachada:
  - . Se prohíbe la habilitación de vuelos siempre que no sean acordes o compatibles con el régimen de protección establecido para la parte catalogada de la edificación.
  - . Se autoriza la habilitación de vuelos en los supuestos en los que se justifique su idoneidad y compatibilidad con el régimen de protección establecido para la parte catalogada de la edificación.  
En esos casos, los vuelos se adecuarán asimismo a los parámetros establecidos para las edificaciones de tipología "a.20 Residencial de Ensanche Común".

\* El tratamiento de áticos y cubiertas se adecuará a las condiciones establecidas con carácter general.

\* En todo caso, el Ayuntamiento, previo informe al respecto de los servicios técnicos municipales, podrá determinar la preservación obligatoria de las fachadas de plantas bajas construidas en sillería cuyos valores arquitectónicos lo justifiquen. Si así se estableciese, se deberá optar, asimismo de forma obligatoria, por las anteriores soluciones "A" o "B" de tratamiento de la fachada propuestas.

## 2.- Criterios específicos reguladores de determinadas cuestiones.

A.- Tratamiento de áticos y cubiertas:

a) Criterios generales.

El tratamiento de los áticos y de las cubiertas se adecuará a los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, reajustados y/o complementados con los fijados en este Plan Especial.

En todo caso, la configuración de los huecos de los áticos será objeto de la debida mimetización en el marco general de la configuración de los huecos del conjunto de la fachada afectada en cada caso, debiendo en el correspondiente proyecto justificarse el cumplimiento de dicha condición.

b) Disposición de buhardillas.

- \* En las bajocubiertas amansardadas se autoriza la disposición de buhardillas que sobresalgan del perfil de cubierta autorizado.
- \* El frente de fachada de las mismas deberá retranquearse como mínimo 0,80 m. del punto más adelantado del faldón de la mansarda, definido por la intersección del forjado de piso de la bajocubierta con el perfil de cubierta, y, su altura en ningún caso podrá sobrepasar el extremo superior del faldón de la mansarda.
- \* En los supuestos de nuevas edificaciones no sujetas a la solución de "composición libre", se autoriza la disposición de una buhardilla por cada eje vertical de composición de los huecos de fachada (en los miradores podrán disponerse las que permita su anchura, manteniendo la misma separación y dimensiones que en las buhardillas correspondientes al resto de los ejes).

La anchura de los huecos de las buhardillas será menor o igual que la de los huecos del resto de la fachada en cuyo eje se sitúan.

c) Disposición de torreones.

Se adecuarán a los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido el Plan General de 2010.

d) Tratamiento de las cubiertas.

El tratamiento de las cubiertas y la implantación o no de instalaciones en las mismas se adecuará a los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes.

e) Materiales de los elementos de áticos y cubiertas.

- \* Fachadas de los áticos.  
Su configuración responderá, bien a criterios similares a los del resto de la fachada del edificio, bien, alternativamente, a un tratamiento netamente diferenciado de esa fachada, e integrado en el del conjunto de la edificación por encima de la cornisa. En este caso, los materiales a utilizar serán los

especificados con carácter general para el tratamiento de las cubiertas amansardadas.

\* Defensas en los áticos.

Se autoriza la disposición, en las terrazas de los áticos, de elementos de defensa ajustados, además de a los criterios (altura, etc.) establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.), a los que se exponen a continuación, referidos a los materiales de configuración de los mismos:

- Serán objeto de la debida mimetización en el marco de la fachada del correspondiente ático.
- Podrán configurarse total o parcialmente con materiales tanto permeables como no permeables (de obra, etc.) a la vista.
- En la parte o partes configuradas con materiales no permeables, se rematarán con el mismo material que el utilizado en la configuración de la fachada del correspondiente ático.
- Podrán configurarse total o parcialmente con materiales permeables a la vista (barandillas metálicas, de cristal, etc.), previa justificación de su adecuación al mencionado criterio de mimetización

\* Tratamiento de las cubiertas:

Se adecuarán a los siguientes criterios:

- Las cubiertas (incluyendo las mansardar, las buhardillas, los recubrimientos o remates de chimeneas, los conductos, los lucernarios, etc. que se dispongan en ellas) deberán resolverse con pizarra, zinc, cobre, aluminio o cristal.  
Se prohíbe expresamente el tratamiento diferenciado de las buhardillas con materiales pétreos aparentes (piedra, imitación de piedra, ladrillo, revocos u otros similares), así como la colocación de remates a base de telas asfálticas o recubrimientos textiles.
- En los casos en los que la última planta se resuelva con arreglo a una disposición en ático, para la formación de la cubierta, en el caso de que sea inclinada, se autorizará, asimismo, la utilización de la teja cerámica en su color natural. En ese caso serán también cerámicos los elementos complementarios que se requieran (remates, cumbreras y otros) resolviéndose con recubrimientos de chapa metálica o cristal los elementos autorizados que sobresalgan del perfil de cubierta.
- Las aguas pluviales se recogerán en canalones que preferentemente irán integrados en los remates de la cubierta. Si los canalones son vistos, serán de zinc, cobre o aluminio.

B.- Revestimiento de las partes vistas de las medianeras:

- \* Deberán configurarse con alguno de los siguientes materiales: pizarra, zinc, cobre, aluminio o cristal.
- \* Cualquiera que sea el material que se proponga, previamente y en todo caso, deberá justificarse su adaptación al régimen de protección de la edificación, y,

más en concreto, su mimetización tanto en la propia edificación como en el entorno de emplazamiento de la misma.

La consecución de esos objetivos podrá justificar la utilización de materiales distintos a los antes mencionados

- \* Se estará, en todo caso, a lo que a ese respecto determine el Ayuntamiento.

C.- Tratamiento de las plantas bajas:

En todos los casos los paramentos de sillería de la fachada de las plantas bajas de edificaciones no catalogadas deberán quedar al descubierto.

D.- Toldos y marquesinas:

La autorización, en su caso, de toldos y marquesinas, incluida la colocación de los elementos necesarios para su sujeción, se adecuará a los mismos criterios establecidos en este Plan Especial para las fachadas protegidas.

E.- Anuncios en fachadas:

Los anuncios y letreros en fachadas de edificaciones no catalogadas deberán situarse en los huecos de las plantas bajas, y no deberán exceder de 0,60 m de altura, ni del ancho del correspondiente hueco, y, se colocarán por debajo de las marquesinas y de los toldos (éstos podrán incluir rótulos en su superficie).

F.- En lo referente a otras cuestiones no reguladas en esta Disposición Adicional serán de aplicación los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes para las edificaciones de tipología "a.20 Residencial de ensanche común", reajustados con los fijados en este Plan Especial para las edificaciones catalogadas.

**Segunda.- Condiciones reguladoras del material de las cubiertas no protegidas de edificaciones catalogadas de tipologías distintas a la "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo".**

Las cubiertas no protegidas de las edificaciones residenciales (de tipología "a.20", "a.40", etc.), industriales, terciarias, equipamentales, de los caseríos, etc. catalogados, se adecuarán a las condiciones siguientes:

1.- Condiciones generales:

- \* Deberán configurarse con alguno de los siguientes materiales: pizarra, zinc, cobre, aluminio o cristal.
- \* Se consolida, en todo caso, la teja cerámica en las edificaciones en las que exista con anterioridad (caseríos, etc.).

2.- Condiciones complementarias:

- \* Cualquiera que sea el material de configuración de la cubierta, previamente y en todo caso, deberá justificarse su adaptación al régimen de protección de la edificación, y,

más en concreto, su mimetización tanto en la propia edificación como en el entorno de emplazamiento de la misma.

- \* Razones asociadas a la consecución de esos objetivos de adaptación y mimetización podrán incluso justificar la utilización de materiales distintos a los antes mencionados, incluidos los existentes.
- \* Se estará, en todo caso, a lo que a ese respecto determine el Ayuntamiento.

**Tercera.- Condiciones de vigencia y de modificación de las previsiones establecidas en las anteriores Disposiciones Adicionales Primera y Segunda.**

- 1.- Las previsiones establecidas en las anteriores Disposiciones Adicionales Primera y Segunda se entenderán vigentes hasta el momento en que sean definitivamente aprobadas y entren en vigor las nuevas Ordenanzas de Urbanización y Edificación del municipio, a promover en desarrollo del vigente Plan General de 2010.
- 2.- Tras su aprobación definitiva y entrada en vigor, dichas previsiones se entenderán sustituidas por las establecidas en las citadas Ordenanzas, que podrán proceder bien a su consolidación, bien a su modificación total o parcial, en los términos y con el alcance que se estimen adecuados.

San Sebastián, marzo de 2014.

Fdo.: Juan M<sup>a</sup> Etxeberria.  
Subdirector del Departamento  
de Urbanismo

Elena Arrue  
Arquitecta de Edificación  
y PEPPUC

Irantzu Ortuzar  
Arquitecta de Edificación  
y PEPPUC

Carmen López  
Jefe Sección Técnica de Actividades

Mikel Iriondo  
Unidad del Plan General