



**REVISIÓN
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
URBANÍSTICO CONSTRUIDO DE SAN SEBASTIÁN**

Aprobación Definitiva

Febrero 2021

LIBRO I

Documento 1. MEMORIA

Documento 2.1. ORDENANZAS GENERALES

Documento 3. CATÁLOGO

Documento 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

ASISTENCIA TÉCNICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Luis Sesé Madrazo
Doctor arquitecto

María Escalada Marco-Gardoqui
Arquitecta

Arturo Azpeitia Santander
Doctor en Historia

ÍNDICE GENERAL

- * Documento "1. MEMORIA".
- * Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
 - "2.1. ORDENANZAS GENERALES".
 - "2.2. ORDENANZAS PARTICULARES".
- * Documento "3. CATÁLOGO".
- * Documento "4. PLANOS".
- * Documento "5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA".

**REVISIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
URBANÍSTICO CONSTRUIDO DE SAN SEBASTIÁN.**
Aprobación Definitiva

Documento
“1. MEMORIA”
Febrero 2021

ASISTENCIA TÉCNICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Luis Sesé Madrazo
Doctor arquitecto

María Escalada Marco-Gardoqui
Arquitecta

Arturo Azpeitia Santander
Doctor en Historia

ÍNDICE GENERAL

- * Documento "1. MEMORIA".
- * Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
 - "2.1. ORDENANZAS GENERALES".
 - "2.2. ORDENANZAS PARTICULARES".
- * Documento "3. CATÁLOGO".
- * Documento "4. PLANOS".
- * Documento "5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA".

DOCUMENTO. "1. MEMORIA".

ÍNDICE

- I.- Objeto del Plan Especial.
- II.- Antecedentes y tramitación del Plan Especial.
- III.- Marco legal de elaboración del Plan Especial.
- IV.- El Plan General de 2010 y el Plan Especial.
- V.- Ámbito de incidencia del Plan Especial. La Parte Vieja y el Puerto y sus condicionantes específicos.
- VI.- Objetivos generales del Plan Especial.
- VII.- Criterios generales de carácter material, de identificación de los edificios y elementos a proteger, y de determinación del régimen de protección de los mismos.
- VIII.- Fuentes de identificación de los edificios y elementos a proteger.
- IX.- Criterios formales de identificación y denominación de los elementos a proteger.
- X.- Grados de protección.
- XI.- Criterios generales y específicos reguladores del régimen de intervención en distintas cuestiones.

I.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

Este Plan Especial se elabora en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010; en adelante, Plan General de 2010) con, entre otros, los dos fines complementarios que se indican a continuación.

Por un lado, determinar la relación de los conjuntos, edificios y elementos a incluir en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido de esta ciudad, por contar con valores culturales que justifican su preservación.

Por otro, establecer el régimen de tratamiento y protección de esos conjuntos, edificios y elementos.

Además, a los fines anteriores se añaden los de determinar las condiciones estéticas, etc. de intervención tanto en partes y/o plantas no protegidas de edificaciones catalogadas, como en las edificaciones de tipología "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo" no catalogadas.

II.- ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Mediante resolución de 6 de marzo de 2009, el Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián, y someterlo al correspondiente trámite de exposición pública durante un período de tres meses. Ese Plan fue redactado en enero de 2009 por D. Luis Sesé, Dr. Arquitecto y D. Blas Urbizu, Arquitecto.

Las tareas de promoción y elaboración de dicho Plan fueron acometidas complementaria y/o paralelamente al proceso de elaboración y tramitación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad, aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010 (en adelante, Plan General de 2010).

A lo largo de ese trámite fueron presentados un total de 54 escritos de alegaciones, así como un informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. Todos ellos fueron analizados en los dos informes que se mencionan a continuación. Por un lado, el "Informe de las alegaciones presentadas al Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de Donostia-San Sebastián durante el periodo de información pública que sucedió a su aprobación inicial", elaborado en julio de 2010 por D. Luis Sesé y D. Blas Urbizu. Por otro, el informe elaborado por técnicos del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento.

Más adelante, a partir de la consideración conjunta de las propuestas contenidas tanto en el Plan Especial inicialmente aprobado en marzo de 2009, como en las alegaciones presentadas y en los dos informes de valoración de ellas, fue elaborado, con fecha marzo de 2013, un nuevo documento de Plan Especial.

Ese nuevo Plan fue inicialmente aprobado mediante resolución municipal de 5 de abril de 2013, y sometido al trámite de información pública durante un período de cuarenta y cinco días. A lo largo de ese período fueron presentados un total de 23 escritos de alegaciones y dos informes de Administraciones públicas.

El contenido de todas esas alegaciones e informes fue analizado en el "Informe de valoración de las alegaciones presentadas en relación con el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián (alegaciones presentadas tras la segunda aprobación inicial del Plan, mediante resolución de 5 de abril de 2013)", elaborado en diciembre 2013.

En diciembre de 2013 fue elaborado, a los efectos de su aprobación definitiva, el nuevo documento del Plan Especial, resultante de la inclusión en él de los mencionados reajustes. Con posterioridad, mediante resolución municipal de 27 de febrero de 2014, el Ayuntamiento acordó aprobar definitivamente el Plan Especial con diversas condiciones, asociadas a la inclusión en él de nuevos reajustes.

De conformidad con los antecedentes citados fue finalmente redactado el Texto Refundido del Plan Especial, el cual, si bien se ajustaba a las pautas básicas de configuración y sistematización del régimen de protección establecido en el Plan inicialmente aprobado en 2009, fue acomodado no obstante a las determinaciones derivadas de los sucesivos procesos de su tramitación y participación pública, y por ende a las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva municipal de 27/02/2014.

A pesar del corto período de tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Plan Especial en 2014, la nueva corporación municipal decidió acometer, en junio de 2016, un proceso de modificación del PEPPUC, persiguiendo en primera instancia analizar pormenorizadamente y dar respuesta a la sensibilización ciudadana manifestada en relación a los derribos autorizados de algunas villas urbanas del ámbito "AO.09 Ciudad Jardín Villas de Ondarreta I", las cuales carecían de la correspondiente protección al no encontrarse incluidas en el Catálogo del PEPPUC. La Modificación derivaba del criterio de proceder a la reconsideración, de la valoración del interés histórico, arquitectónico o cultural de un conjunto de 90 elementos incluidos en el documento del PEPPUC inicialmente aprobado en 2009, y sin embargo finalmente excluidos del documento definitivamente aprobado en 2014.

A estos efectos, con fecha 14/06/2016 se resuelve por parte del Concejal Delegado de Urbanismo Sostenible el encargo de los trabajos de Asesoría Técnica para la redacción de la modificación del PEPPUC, y con fecha 28/06/2016 la Junta de Gobierno Local acordó "*Suspender, por el plazo máximo de un año, el otorgamiento de licencias urbanísticas de demolición de construcciones en el Ámbito Urbanístico «AO.09 Ciudad Jardín de Ondarreta (I)» del Plan General de Ordenación Urbana*", y ello con el objeto de preservar cautelarmente el patrimonio edificado no catalogado existente del ámbito, durante el proceso de análisis y revisión del PEPPUC.

Los trabajos de redacción de la citada Modificación se canalizaron a través de la "Comisión de Revisión del PEPPUC", compuesta por los miembros del Departamento de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián y los asesores técnicos D. Juan Antonio Chávarri, Dr. Arquitecto, y Dña. Ana Azpiri, Dra. en Historia de Arte.

Con fecha 06/06/2017 el documento de Modificación del PEPPUC fue inicialmente aprobado mediante resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián – publicada en el BOG 115/2017 de 16/06/2017 -, abriéndose un período de exposición pública por un plazo de dos meses.

Durante el período de exposición pública se presentaron un total de 20 alegaciones por parte de diversos propietarios y asociaciones, analizadas por la Comisión Técnica del PEPPUC en el correspondiente "Informe de Alegaciones", redactado con fecha diciembre 2017. La Modificación del Plan Especial contempló la inclusión de un total de 48 nuevos elementos en el Catálogo del PEPPUC. Formando parte del expediente de Modificación, se incluyó la actualización o subsanación de errores contenidos en el documento del PEPPUC.

Contando con el Informe Ambiental Estratégico, el Ayuntamiento Pleno resolvió con fecha 19/07/2018 otorgar la Aprobación Definitiva a la Modificación del PEPPUC, desestimando el conjunto de las alegaciones presentadas e incluyendo la aprobación de dos de las enmiendas presentadas por los grupos políticos.

El 30/08/2018, el concejal delegado de Urbanismo, Vivienda y Proyectos de Ciudad, resolvió adjudicar los trabajos de asistencia técnica para la revisión del PEPPUC al equipo encabezado por D. Luis Sesé Madrazo, Dr. Arquitecto, junto con Dña. María Escalada Marco-Gardoqui,

Arquitecta, y D. Arturo Azpeitia Santander, Dr. en Historia, tras la propuesta del informe técnico de las ofertas presentadas.

El 05/11/2018, dicho equipo presentó un listado de elementos que fue validado por el Director de Urbanismo Sostenible mediante informe de 12/11/2018. El Ayuntamiento acordó una moratoria cautelar de las licencias de derribo de todos aquellos edificios susceptibles de protección en el proceso de revisión del PEPPUC.

El 28/11/2018, la Junta de Gobierno Local acordó suspender las licencias de derribo integral sobre los elementos contenidos en el listado fechado el 05/11/2018, permitiendo las reformas o intervenciones iguales a las determinadas en el PEPPUC vigente para los edificios integrados en el grado C de protección.

La Revisión del PEPPUC se aprueba inicialmente en sesión de la Junta de Gobierno Local, celebrada el 4 de febrero de 2020 (BOG 7 febrero 2020). Además de la aprobación, se acordó:

- Someter dicho documento a información pública por plazo de dos meses y a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- Suspender por el plazo máximo de un año el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias que contravengan las intervenciones constructivas autorizables para cada elemento en función de su grado de protección general y del régimen de protección específico y pormenorizado reflejado en la ficha particular correspondiente.

Durante el plazo de dos meses se puso de manifiesto el expediente en la Dirección de Urbanismo a efectos de formulación de alegaciones. Las medidas de confinamiento frente a la pandemia, iniciadas en marzo de 2020, prorrogaron el plazo de la exposición pública hasta finales de junio de 2020 y la suspensión cautelar de licencias se amplió en 70 días, hasta el 19 abril de 2021.

Durante el periodo de Exposición Pública, en forma y plazo, se reciben en el Registro del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián un total de 33 alegaciones. Cada una de ellas ha tenido su contestación individualizada y argumentada. Fruto de la estimación de las alegaciones, de las consideraciones de los informes sectoriales de Aena y Telecomunicaciones, del informe de Medioambiente y de Cultura del Gobierno Vasco y de la identificación de erratas, se procede a realizar una serie de subsanaciones, complementaciones y correcciones en los diversos documentos que integran el PEPPUC en los términos recogidos en el documento del informe técnico y de alegaciones.

Los elementos que se han incorporado en esta revisión del plan se pueden clasificar de la siguiente manera:

- El capítulo más importante de esta revisión es el de las villas, con 123 edificios incorporados, algunos de ellos con varios portales. La reciente sustitución de unos cuantos ejemplos importantes en la ciudad ha requerido de un análisis de esta clase de derribos. Esta problemática se extiende en numerosas áreas, Igeldo, Ondarreta, Ategorrieta, Paseo de la Fe, Aldapeta, Miraconcha, Ulía, Intxaurreondo, Martutene, etc.

- Se ha ampliado el número de edificios residenciales a proteger, incluidos en manzanas de áreas de Gros, Centro y Antiguo. Se han incorporado 50 edificios de este tipo, sea entre medianeras, en esquina o en cabeza de manzana, algunos de los cuales han pasado al grado B por la protección de sus portales.

- Asimismo, hay que tener en cuenta los edificios religiosos del s. XX en asentamientos colindantes con el parcelario de villas. La protección del paisaje de las viviendas unifamiliares implica una reflexión sobre la arquitectura conventual que se inserta entre ellas. Además, estos grandes edificios definen las características urbanas de su entorno, y la peculiaridad de sus emplazamientos crea también una imagen en la memoria histórica del lugar.

- Se recogen dos lugares con un valor paisajístico importante en la ciudad, el Club de Tenis de Ondarreta y los Depósitos de Ulía, considerando que son espacios abiertos que requieren de protección.

- Cambios de grado de protección. Se rescatan 15 portales que estuvieron incluidos en la Aprobación Inicial del PEPPUC, y que significa trasladar 15 fichas al Grado B. Y en la realidad supone la conservación de espacios interiores de portales, y en su caso escaleras, por sus valores estilísticos y/o constructivos.

Por otro lado, también se ha recuperado el cuerpo central de la Estación del Norte, paseo de Francia 22, en el Grado B, después de que el conjunto de que las marquesinas exterior e interior se clasificaran en el Grado F y el propio edificio de la estación fuera descatalogado.

- Finales del s. XX. Se rescatan varios ejemplos de arquitectura moderna, recogidos en la aprobación inicial de 2009, manteniendo una distancia de 50 años, es decir hasta 1969.

- Se actualiza el Grado A con las Declaraciones de Bienes Culturales resueltas desde 2018, como los Depósitos Municipales de Agua, el Peine del Viento y el Conjunto Monumental de la Parte Vieja y el Muelle.

En los términos expuestos se presenta a trámite para su aprobación definitiva el presente documento de Revisión del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido.

III.- MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

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

- * El 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 9 de mayo de 2019 (Ley 6/2019).
- * La Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985 (Ley 16/1985).

A las anteriores se han de añadir las disposiciones vigentes en otras materias (accesibilidad, evacuación, seguridad, etc.) asimismo afectadas por las propuestas de este Plan.

IV.- EL PLAN GENERAL DE 2010 Y EL PLAN ESPECIAL.

Conforme a lo expuesto, este Plan Especial se promueve y elabora en desarrollo del vigente Plan General de 2010. En todo caso, se ha de tener en cuenta que la relación entre esos planes responde, entre otras, a las pautas que se exponen a continuación:

- * El Plan General diferencia las siguientes modalidades de elementos a preservar y, en consonancia con ello, catalogar:
 - Edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico.
 - Elementos y zonas de interés arqueológico.
 - Elementos de interés natural.

De todas ellas, este Plan Especial incide, exclusivamente, en la primera de esas modalidades de elementos a preservar.

La regulación de las zonas arqueológicas inscritas en el Registro del Patrimonio Cultural Vasco, así como el Conjunto Monumental de la Zona Arqueológica del Casco Histórico no son objeto de este PEPPUC. De la misma manera, la regulación de los elementos declarados zonas de presunción arqueológica queda fuera de este plan. No obstante, todas ellas deberán cumplir con lo establecido en los artículos 65 y 66 de la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco y con las determinaciones del régimen de protección establecido en su caso.

Según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de las obras de mantenimiento y rehabilitación de un edificio protegido incluido en el PEPPUC se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que determinará la forma de actuar en cada caso.

- * El Plan General identifica la relación de las edificaciones y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico, y, a los efectos de su sistematización y regulación, los integra en cuatro grados de protección.

En todo caso, dicho Plan General indica expresamente que las citadas relación y diferenciación de cuatro grados de protección tienen su origen en el mencionado Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián, concretamente en el aprobado inicialmente en marzo de 2009.

- * En estrecha relación con lo anterior, el Plan General prevé expresamente que el documento de mayor relevancia en materia de preservación de los citados edificios y elementos construidos es el referido Plan Especial que, en consonancia con ello, podrá:
 - Por un lado, ratificar o reajustar la relación de los edificios y elementos construidos a proteger incluida en el Plan General, pudiendo, entre otros extremos:
 - . Incorporar otros edificios o elementos a dicha relación.
 - . Excluir de la misma determinados edificios o elementos.
 - . Reajustar su integración en uno u otro grado de protección.

- Por otro, ratificar, reajustar o complementar las propuestas de sistematización de los edificios y elementos a preservar, incluidas las relacionadas con la diferenciación de distintos grados de protección.
 - Por último, determinar las medidas de preservación y tratamiento de dichos edificios y elementos.
- * El Catálogo y sus propuestas tienen el rango y la naturaleza establecidos para los mismos en la legislación urbanística vigente, y, en ningún caso, la propia de la ordenación estructural.

En atención a ese tipo de pautas cabe concluir que, pese a los reajustes planteados en él en lo referente a la identificación de los edificios y elementos construidos a preservar, a la identificación de los distintos grados de protección, a la inclusión de aquellos en éstos, etc., este Plan Especial cumple correctamente con su cometido, y actúa en el campo de intervención propio del mismo. Así, teniendo en cuenta la naturaleza y rango normativo propios de las propuestas afectadas, dichos reajustes pueden ser planteados directamente por dicho Plan sin que, en modo alguno, requieran la formulación de un documento de modificación del vigente Plan General.

V.- ÁMBITO DE INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL. LA PARTE VIEJA Y EL PUERTO Y SUS CONDICIONANTES ESPECÍFICOS.

La Parte Vieja y el Puerto coinciden con los ámbitos urbanísticos "CE.02 Puerto" y "CE.03 Parte Vieja" delimitados en el Plan General de 2010.

En Consejo de Gobierno de 16-04-2019, el Gobierno Vasco aprueba la calificación como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, de la Parte Vieja y el muelle de Donostia/San Sebastián. El expediente aprobado por el Gobierno Vasco fue acordado entre la dirección de Patrimonio del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Donostia, y fue presentado el 11 de abril de 2018.

El decreto de protección señala que "el Casco Histórico cuenta con valores históricos, arquitectónicos y urbanísticos reflejados en su traza urbana, en la propia homogeneidad del conjunto, que otorga valor a edificios que individualmente pueden resultar algo más discretos, en la calidad arquitectónica de sus notables construcciones, en el armónico diseño de una arquitectura residencial de concepción neoclásica, o en las construcciones anteriores a 1813".

La protección delimita el espacio objeto de esta calificación como Conjunto Monumental, un perímetro cuadrangular al que se une el muelle de la ciudad y que cuenta con los siguientes límites: desde la esquina sur del edificio de la Sociedad Fotográfica (calle San Juan) hasta el Boulevard; desde este entorno (esquina San Juan-Boulevard) en línea recta hasta los muelles; el entorno más próximo al mar tiene como límites los muelles hasta el comienzo del paseo del Muelle, la Cofradía, el espigón suroeste y la totalidad del Aquarium; y, finalmente, el perímetro se cierra incluyendo el muelle de los Curas, las escuelas Monte Urgull, las Casa del Guarda y el Museo San Telmo.

La declaración de Conjunto Monumental se realiza en base a la Ley 7/1990 del Gobierno Vasco de Protección del Patrimonio Cultural. Así, los planeamientos urbanísticos que se desarrollen deberán ajustarse en lo sucesivo al régimen establecido en la calificación y deberán contar con el informe correspondiente de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco. El decreto de protección regula todos los aspectos relativos a la rehabilitación, demolición, el uso o la actividad. Esta protección no permitirá la modificación de las alineaciones actuales, ya que la trama urbana resulta ser uno de los rasgos característicos de un Conjunto Monumental.

El decreto relativo a la calificación del Casco Histórico como Conjunto Monumental establece diferentes niveles de protección en función del valor arquitectónico de cada uno de ellos, desde la protección más básica hasta la declaración de bienes con protección especial. Los seis niveles de protección son los siguientes: especial, protección media, básica, morfológica, espacios urbanos y discordancia (para aquellos inmuebles que incumplen la obligación legal del deber de adaptación de las edificaciones al entorno).

En el momento de la aprobación inicial de la Revisión del PEPPUC, aún constaban en su Catálogo los elementos de grado A, habiéndose excluido anteriormente todos los demás elementos de la Parte Vieja y el Puerto. En coherencia con el tratamiento y separación del expediente del Conjunto Monumental, no se incluyen ahora los elementos de grado A pertenecientes a dicha declaración. Por este motivo se incorpora al PEPPUC un nuevo Conjunto

Monumental, el de la Parte Vieja y Puerto, con su correspondiente ficha, remitiendo la descripción y la protección a dicha declaración y al posterior desarrollo de su Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental.

VI.- OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN ESPECIAL.

El patrimonio construido se protege porque se reconoce que en él se materializan determinados valores de interés general, que deben preservarse. La consideración de la existencia de los valores dignos de protección que se materializan en cada caso encuentra su expresión administrativa en la formulación de un Catálogo o unas declaraciones que revisten virtualidad normativa. En cuanto a la forma de proteger esos valores, el mecanismo que se establece siempre es un sistema de restricciones que, impidiendo o limitando o condicionando la modificación del elemento protegido, debe garantizar su preservación.

No se puede establecer de forma absoluta, en ningún caso, que resulte imposible introducir modificaciones en los elementos protegidos capaces de recualificarlos y de incrementar los valores que materializan o, incluso, de sustituirlos por otros valores nuevos de mayor relevancia, excelencia o interés general. La realidad misma del patrimonio edificado nos muestra que, con mucha frecuencia, sobre los elementos más importantes se estratifican múltiples intervenciones de épocas y estilos diversos que, destruyendo unas partes o modificando otras, producen finalmente la realidad construida que hoy conocemos y que es la que la sociedad de forma mayoritaria quiere preservar.

Pero tampoco se puede negar, en ningún caso, que toda intervención sobre el patrimonio puede poner en peligro la preservación de dichos valores sin garantías respecto a la aportación de otros nuevos. No es preciso extenderse en citar ejemplos de actuaciones que han malogrado de forma irreversible edificios y espacios merecedores de protección e incluso formalmente protegidos.

Ante la disyuntiva teórica entre la posibilidad de mejorar el patrimonio catalogado y el riesgo de malograrlo, la sociedad actual y sus administraciones, de una forma que puede calificarse como generalizada, han optado por proteger los valores reconocidos y ciertos con los que ya se cuenta, en detrimento de unos eventuales e inciertos nuevos valores a obtener a través de intervenciones que podrían poner en peligro aquellos. Luego, como es sabido, existen infinitos grados, formas y escalas de protección y surge la discusión respecto a si las medidas establecidas en cada caso consiguen o no garantizar esa protección, o si resultan compatibles o incompatibles con la renovación y el uso de ese patrimonio edificado, etc. Pero, respecto a la cuestión básica de si debe prevalecer la preservación de los valores reconocidos o la libertad de intervención sobre los elementos en que se materializan esos valores, el consenso social hoy en día se produce en torno a la protección prevalente de dichos valores preexistentes y reconocidos. Entendida la cuestión en esos términos generales, este Plan Especial identifica en primer lugar los elementos a proteger, para establecer luego el régimen de protección necesario para ello en cada caso.

Hechas las consideraciones anteriores, debe añadirse, que los instrumentos de protección del patrimonio construido deben procurar su renovación en la medida necesaria para posibilitar su uso ordinario, en el convencimiento de que esa es una de las medidas más eficaces para garantizar de forma efectiva, y al mismo tiempo, su pervivencia y su conservación. Son raros los elementos del patrimonio edificado que puedan mantenerse y perpetuarse sin uso alguno, como meros objetos de exhibición (algunas ruinas, monumentos funerarios, o edificios excepcionales). Y muy pocos son los elementos del patrimonio edificado que pueden acoger hoy en día sus usos originales u otros nuevos sin su previa renovación. Ahora bien, esta necesidad y conveniencia de hacer utilizables los elementos catalogados, y el consiguiente impulso a su renovación, no

pueden volverse contra la voluntad y la determinación de protegerlos, sino que debe llevarse a cabo, precisamente, de forma que garantice la preservación de los valores que en ellos se ha reconocido.

Conforme a lo indicado, el régimen de protección de los elementos catalogados consiste, básicamente, en un régimen de restricciones impuesto a las intervenciones que vayan a realizarse en dichos elementos. Esto, naturalmente, supone un obstáculo a la libertad creativa e impide la materialización de determinadas propuestas que, en algún caso, podrían constituir ejercicios teóricos interesantes, producir imágenes espectaculares o novedosas, ser revulsivos contra determinadas inercias, o mejorar los rendimientos económicos o de otro tipo de las actuaciones inmobiliarias o institucionales que tiene como objeto estos edificios. Esto puede ser así en ocasiones y por ello es necesario tener presente que la protección del patrimonio urbanístico, al perseguir y obtener determinados objetivos, supone la renuncia a otros. De la misma manera que los parajes naturales protegidos, por poner un ejemplo, no son el entorno apropiado para cualquier tipo de iniciativas productivas o de ocio, el patrimonio urbanístico catalogado no es el marco apropiado para ejercitar la libertad creativa absoluta ni las actuaciones incompatibles, en cualquier grado, con su protección. En este principio y en el interés social de los valores inherentes a los elementos que se catalogan y protegen, se fundamenta la legitimidad de las restricciones que el régimen que establece este Plan Especial conlleva.

Sin perjuicio de todo lo anterior, no puede pretenderse que ni éste ni ningún otro plan establezcan sus determinaciones de forma permanente e inalterable en un plazo indefinido, sino que lo hacen siempre a la luz de las circunstancias que concurren en el tiempo de su formulación y para un horizonte temporal que en todo caso viene limitado por la alteración de dichas circunstancias. En este sentido, es prudente y sensato considerar a los planes de ordenación como mecanismos de control y de garantía de la preservación del interés colectivo en las decisiones que las entidades competentes puedan tomar en relación con la ordenación del territorio; la materialización de ese control reside, precisamente, en la necesidad primero de la tramitación y luego de la modificación de los planes conforme a las reglas de procedimiento que concurren para poder, en su caso, adoptar decisiones distintas a las que el plan originalmente legitima.

Las razones que pueden avalar la necesidad de adoptar decisiones diferentes a las consideradas por el plan, siendo no previsibles, pueden ser muchas y de diversa índole, especialmente en relación con un plan que, como este, se refiere a un número tan elevado de elementos y abarca un ámbito tan amplio como es todo el término municipal (con las mencionadas salvedades referentes a la Parte Vieja-Puerto). Siempre y en todo caso, lo deseable y necesario es que si se trata de modificar las determinaciones originales, esta voluntad se sustente en estudios detallados o específicos referidos a las cuestiones que se pretendan modificar y en la constatación de las nuevas circunstancias que en su caso concurren. Cabe suponer que este tipo de circunstancias, aunque pueden darse referidas a la totalidad del ámbito de influencia del plan (una nueva normativa sectorial de accesibilidad, seguridad, etc.), es muy probable que con frecuencia se refieran a un o unos elementos en concreto de los que se incluyen en el catálogo. Por ello, este Plan Especial permite distinguir las modificaciones referidas a la normativa general de aquellas que, como una excepción justificada y tramitada con todas las garantías necesarias, solo afectarían a la ordenanza particular de un determinado elemento.

Las figuras de, por un lado, el plan especial de protección y conservación, y, por otro, el catálogo, están reguladas, respectivamente, en los artículos 72 y 76 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de junio de 2006. Este Plan Especial, revistiendo el carácter de los regulados en el artículo 72, contiene asimismo el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido a que se refiere el artículo 76, que constituye la relación de los elementos para los que establece el correspondiente régimen de protección.

Complementariamente, este Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido se promueve en desarrollo del vigente Plan General de 2010, e incide exclusivamente en los edificios y elementos construidos de interés patrimonial, sin extenderse a los de interés arqueológico y natural. Eso, sin perjuicio de que algunos de los elementos afectados por este Plan Especial incluyan o incidan, en su caso, en elementos de interés natural o de interés arqueológico, por lo que serán objeto de la protección adicional que corresponda.

Además, a los objetivos anteriores se añaden los de determinar las condiciones estéticas, etc. de intervención en partes y/o plantas no protegidas de edificaciones catalogadas, así como en edificaciones no catalogadas de tipología "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo", en los términos expuestos en las Ordenanzas Generales de este Plan Especial (Disposiciones Adicionales).

VII.- CRITERIOS GENERALES DE CARÁCTER MATERIAL, DE IDENTIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS A PROTEGER, Y DE DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS MISMOS.

En consonancia con sus objetivos, este Plan Especial identifica los elementos a proteger y determina el régimen de protección de los mismos, con el fin de asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

Esa tarea se sustenta, entre otros, en los criterios que se exponen a continuación, a los que se han de sumar los relacionados con las edificaciones y elementos integrados en el grado A de protección, fijados en los correspondientes y específicos expedientes referidos a cada uno de ellos. Dichos criterios son concretamente los siguientes:

1.- El valor histórico. Pertenencia a una corriente estilística.

El hecho de que un edificio pertenezca a una fase estilística le confiere cierto valor, sobre todo si el año de su construcción se encuentra en el inicio de dicho período. Estas muestras de un determinado estilo tienen valor aunque su construcción o sus acabados no sean los más ejemplares. Estos períodos son relativamente cortos en torno al siglo XIX como sucedió con el Modernismo, que duró, en esta ciudad, entre 1903 y 1907; por esa razón encontramos numerosos ejemplos desfasados o retrasados respecto a la fase de desarrollo de su estilo. En estos casos entendemos que el edificio pierde interés porque no supuso una novedad en su tiempo. Sin embargo, aunque hoy en día se pueda apreciar, a primera vista, de manera semejante tanto un edificio ejemplar en su estilo como otro construido veinte años después, una observación más detenida puede resaltar ciertas diferencias en detalles constructivos y decorativos.

2.- El valor arquitectónico.

Siendo un concepto que abarca cierta complejidad y difícil de objetivar, tomaremos como referencia otros edificios que tengan que ver con cada caso. Tanto en el ámbito nacional como en el extranjero, se evalúa en comparación con los edificios más importantes o precursores de cada época. Estos se encuentran normalmente en las grandes ciudades y normalmente se han construido unos años antes que en San Sebastián, ciudad menor que levanta sus edificios tomando los ejemplos de la arquitectura de ciudades españolas y centroeuropeas, siguiendo así los diferentes movimientos estilísticos.

Dentro del valor arquitectónico cabe incluir la organización de la planta y el diseño de la fachada. En los edificios residenciales la distribución interior alcanza distintos niveles de calidad en función del orden empleado, que abarca conceptos como regularidad de las dependencias, ubicación y relación entre las piezas principales y secundarias, etc. La innovación de una tipología residencial supone, en la evolución entre períodos históricos, otro aspecto destacable dentro del concepto entendido como valor arquitectónico.

3.- El valor constructivo.

Al margen de reconocer el origen o la referencia de cada edificio, es posible apreciar independientemente la calidad de su construcción, de sus materiales o de sus detalles decorativos. Normalmente a la calidad arquitectónica se le une la calidad constructiva, aunque también se dan casos de buenos y oportunos ejemplos de una corriente con acabados pobres y pocos recursos, y viceversa, edificios desfasados en el tiempo realizados con cierto alarde de materiales y decoración. Normalmente el nivel de calidad del sistema constructivo es uniforme en toda la obra, por lo que la apreciación de la fachada da idea de los recursos empleados.

4.- La homogeneidad; ordenanzas unitarias.

Existen muchos edificios residenciales del siglo XIX y principios del XX, sobre todo entre medianeras, construidos según una determinada ordenanza unitaria, por ejemplo para calles del mismo orden, con resultados muy parecidos entre sí. Las ordenanzas fijaron el perfil de la edificación pero no la organización de los huecos de fachada ni la forma de construir sus vuelos. Las dimensiones de las fachadas se acercan a los múltiplos de tres metros y medio, el ritmo habitual entre vanos. Las parcelas entre medianeras presentan en su inmensa mayoría un frente de fachada de diez metros y medio, propio para tres huecos, con un fondo de veinte. Existen también casos en los que el frente alcanza los catorce, dando cabida a cuatro huecos. Las parcelas de esquina presentan una variación mayor en la dimensión de sus frentes, con medidas de fachada de veinte, catorce, y once metros y medio.

El hecho de pertenecer a un conjunto homogéneo otorga valor a edificios que individualmente pueden resultar discretos. Incluso su poder se encuentra en el grupo, de manera que la desaparición de algún miembro puede cuestionar el valor de los edificios colindantes del mismo grupo. Esto sucede en algunas áreas de la ciudad en las que el crecimiento del ensanche fue rápido y sin interrupciones (Moraza, Larramendi, etc.). Se trata de edificios semejantes entre medianeras cuyas fachadas presentan tratamientos parecidos en los recercados de huecos, perfiles de ménsulas y balcones, volúmenes de los miradores, etc.

Esta consideración se refiere a ejemplos menos destacados que los conjuntos monumentales, en donde, además de por la homogeneidad, los edificios destacan en numerosas ocasiones por su calidad individual.

5.- El interés urbano.

Algunas ubicaciones singulares de la ciudad como esquinas, cabezas de manzana, frentes abiertos y situaciones aisladas, hacen visible al edificio con una perspectiva mayor que la que permite una calle. La respuesta de los edificios que ocupan estos lugares hacia la ciudad, hacia visuales más amplias, está resuelta en ocasiones con formas de gran escala para esas visiones en lejanía. Principalmente la silueta y los elementos de remate se convierten en imágenes características de la ciudad y acaban formando parte del paisaje urbano. (Bellas Artes, Hotel de Londres, inicio del Paseo de Colón, edificio del águila en Centenario, etc.)

6.- La arquitectura contemporánea.

Los criterios de selección resultan más discutibles, al tiempo que complejos, al tratarse de la arquitectura contemporánea. En comparación con la época más reciente, la arquitectura

ecléctica se beneficia de una opinión generalizada, favorecida por su carácter histórico. La comparación entre el interés que despierta un edificio moderno y/o contemporáneo y una obra inscrita en un período histórico decadente se inclina normalmente por la segunda. Entre otras razones, debido a una falta de perspectiva histórica que permita evaluar el alcance de una obra de hace pocos años.

Esa falta de perspectiva histórica supone la inexistencia de una suficiente perspectiva temporal para evaluar el hipotético interés cultural - patrimonial de las edificaciones asociadas a la citada arquitectura contemporánea.

Así, sin cuestionar en modo alguno el interés arquitectónico de distintas edificaciones contemporáneas (como pueden ser: las edificaciones residenciales de Ramón M^a Lili 3 y 4 - Usandizaga 2 - Agirre Miramón 1; la Ertzaintza de El Antiguo; la Cámara de Comercio; la iglesia de Iesu de Riberas de Loiola, etc.), se considera que no ha transcurrido el tiempo suficiente para evaluar con racionalidad y prudencia su interés cultural - patrimonial.

Por similares razones, tampoco se cataloga un singular espacio como es el Peine del Viento. En todo caso, eso no supone en modo alguno el desconocimiento de su indiscutible valor patrimonial-cultural.

En atención a esas circunstancias, sin perjuicio de alguna excepcional salvedad, este Plan Especial fija como límite máximo de catalogación el año 1950, considerándose que las edificaciones y elementos proyectados y construidos con posterioridad carecen del suficiente y debido asentamiento temporal - cultural como para proceder a su preservación.

7.- El valor de entorno.

Existen en la ciudad un importante número de edificaciones que carecen de valores arquitectónicos individuales o intrínsecos, pero que tienen un significativo papel en el entorno en el que están emplazados, de manera que, precisamente por eso, contribuyen a su configuración. De ahí el interés de preservar esas edificaciones en lo referente a su configuración o imagen general.

8.- El valor paisajístico de las villas.

Se trata de conservar y poner en valor el carácter paisajista de unos cuantos barrios de villas de la ciudad, que precisamente se caracteriza por su relación con la naturaleza, con soluciones de transición paulatina hacia los montes que la bordean, y son unos cuantos los lugares en fusión con las laderas, como Igeldo, Ondarreta, Ategorrieta, Paseo de la Fe, Aldapeta, Miraconcha, Ulía, Intxaurreondo, Martutene, etc.

Pero la valoración paisajística no se puede atribuir a una regulación urbanística de alineaciones, perfiles, etc., porque las villas no se entienden sin su parcela. Son arquitecturas exentas, con una concepción de las fachadas que dista en muchos casos del pragmatismo racional de las anteriores construcciones de campo o de zonas periurbanas, e intentan imitar una arquitectura idealizada que se relaciona con el jardín para reforzar su imagen. Los jardines tienen césped, parterres de flores y arbustos, arbolado, lo cual contribuye a la presencia de vegetación en zonas

urbanizadas, generando un paisaje global de espacios verdes que actúa a modo de un telón de fondo para las casas. La orientación regular de las parcelas a lo largo de laderas y vaguadas constituye una transición de calidad hacia las zonas más densificadas y vías de circulación principales, favoreciendo la calidad ambiental. Por este motivo, la casa, así como todas las dependencias que la rodean, el jardín, el cierre de parcela, las plataformas, etc. constituyen un conjunto indivisible a la hora de analizar los edificios y sus asentamientos. En lo que respecta a su propia arquitectura, forman parte de las mismas épocas estilísticas y se agrupan en ámbitos reconocibles de la ciudad.

Las villas son modelos de arquitectura individualizada que cuentan con una ornamentación, más o menos acertada, de los estilos particulares de la época. Evidentemente, no todas ellas presentan un estilo rotundo o preciso, y en ocasiones, es más bien una evocación. Es fácil distinguir las edificaciones de calidad, pero lo que hay que entender al margen de las grandes obras es que, en otras ocasiones, el interés arquitectónico radica en la presencia de una suma de elementos típicos, fruto de reproducciones de modelos residenciales locales y de ejemplos de catálogos extranjeros. En este sentido, el considerar que la única arquitectura balnearia a proteger es la monumental, sería caer en el exceso de un criterio de calidad. En el marco de un análisis patrimonial arquitectónico y urbano, este criterio de que toda la arquitectura protegida puede resumirse a algunos edificios exitosos sería reduccionista, sobre todo para el pequeño patrimonio y conduciría a la eliminación de tipologías de villas menores. Por su parte, los edificios identificados como "corrientes", se considera que también participan en la definición del conjunto de la ciudad.

9.- Los edificios reformados.

Un buen número de edificios catalogados han sido objeto de reformas de distinto calibre. Existen edificios residenciales vaciados interiormente y reconstruidos después con los consiguientes levantes de perfil; el mismo tipo de vaciado se ha llevado a cabo en edificios públicos; y en algunos casos el vaciado ha llegado más lejos, hasta la demolición parcial de la fachada a la que ha seguido una reconstrucción que reinterpreta la fachada original. En todos estos casos, la catalogación abarca los elementos permanentes originales, no así los elementos que posteriormente se le hayan podido añadir a un edificio. Se dará también el caso de edificios que no tengan ahora que ser catalogados o sólo en una pequeña parte (aunque si lo fueran anteriormente), debido a que han sufrido una demolición y reinterpretación lejana de su estado original.

10.- El interés colectivo.

En distintas ocasiones, al interés arquitectónico individual de una edificación se añade el interés colectivo que representa la suma de una serie de edificaciones y espacios que configuran un conjunto arquitectónico y urbano de interés, autónomo y diferenciado.

Ese interés colectivo está asociado, habitualmente, a una proyección y configuración unitaria del conjunto desde su origen. A eso se suma su singularidad y su valor urbano - arquitectónico, visto desde la perspectiva actual.

Por todo ello, cada uno de esos conjuntos constituye una realidad de interés cultural - patrimonial, merecedora de atención y de preservación en cuanto que tal.

11.- Otros elementos de interés.

Si bien la atención de este Plan Especial está centrada, en una medida importante, en las edificaciones de la ciudad, también otro tipo de elementos son objeto de atención por razones igualmente asociadas a su valor cultural-patrimonial.

Es el caso de parques, espacios libres, plazas, frontones, elementos del mobiliario urbano, etc. que, en atención a una suma de razones de carácter histórico, tipológico, de diseño, constructivo, etc., cuentan con el citado valor y, debido a ello, procede su protección.

12.- Los elementos naturales y arqueológicos.

De acuerdo con lo expuesto, la atención de este Plan Especial está centrada en los conjuntos, edificios y elementos construidos o urbanizados de la ciudad, sin que se extienda a los de carácter arqueológico y natural. Éstos no se incluyen en el Plan, en la medida en que tanto su identificación, como la determinación de los criterios de protección de los mismos, excede del cometido propio del mismo.

En todo caso, en distintas ocasiones, algunos de los elementos afectados por este Plan Especial contienen elementos naturales o arqueológicos.

En esos supuestos, la atención de este Plan Especial ha de entenderse centrada en el elemento construido o urbanizado afectado en cada caso, en los términos y con el alcance fijados en dicho Plan, sin que la misma se extienda a la específica preservación de los elementos o aspectos de esas otras características.

Así, la valoración de los aspectos o elementos de interés arqueológico, y el establecimiento de los correspondientes criterios de intervención, deberá acometerse en el marco de la determinación de las medidas de actuación en esa materia.

Y lo mismo cabe indicar en lo referente a los elementos naturales. Así, el alcance de la protección en este Plan Especial de los elementos de interés natural incluidos en otros espacios urbanos protegidos (plazas, parques, paseos, etc.) se circunscribe a su valor como elementos generales empleados en la configuración y diseño de dichos espacios con una intencionalidad clara de complementación del resto de los elementos que configuran esos espacios.

En consonancia con ello, la protección de esos elementos en este Plan ha de entenderse planteada en términos que conllevan la protección global de la masa vegetal - arbórea existente, y no de cada una de las unidades o espacios de esa naturaleza asimismo existentes. Por lo tanto, en el marco de este Plan Especial, dicha protección conlleva la autorización de actuaciones y reajustes en esos elementos naturales, tanto en su generalidad como en sus partes individuales, siempre que no impliquen una alteración global del conjunto de la masa vegetal - arbolada afectada, y, con ello, del elemento construido o urbanizado protegido.

VIII.- FUENTES DE IDENTIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS A PROTEGER.

La identificación, a partir de los criterios generales expuestos en el anterior epígrafe VII, de los conjuntos, edificios y elementos a proteger ha justificado el análisis y la consideración de distintas fuentes de información, incluida la realización del trabajo de campo que para ello se ha estimado necesaria. Algunas de esas fuentes son concretamente las siguientes:

- * La relación de los conjuntos, edificios y elementos declarados como Bienes de Protección Especial y Media conforme a la 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- * El inventario provisional del Patrimonio Histórico Arquitectónico del Gobierno Vasco, incluida la relación de edificaciones y elementos mencionados en el informe presentado por el Departamento de Cultura en el trámite de exposición pública del Plan Especial, incoado tras su aprobación inicial mediante resolución de 6 de marzo de 2009.
- * La relación de los edificios y elementos construidos contenida en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de 1995, incluidas las modificaciones de este Plan promovidas a lo largo de su vigencia.
- * La relación de los edificios de fachadas permanentes resultante de las previsiones del citado Plan General de 1995.
- * Las sentencias de los Tribunales de Justicia con incidencia en la materia ahora afectada.
- * Las alegaciones presentadas en el citado trámite de exposición pública de este Plan Especial.

En atención a su relevancia cuantitativa y cualitativa, y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merece una particular atención a los efectos ahora mencionados el escrito de alegaciones presentado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

- * El trabajo de campo realizado a lo largo del período de elaboración del Plan Especial, tanto con anterioridad como con posterioridad a su aprobación inicial en marzo de 2009, con el fin bien de evaluar y contrastar la información resultante de las restantes fuentes, así como de identificar otros edificios y elementos no incluidos en ellas.
- * La Modificación del PEPPUC, con Aprobación Definitiva de 19/07/2018, redactada a través de la "Comisión de Revisión del PEPPUC", compuesta por los miembros del Departamento de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián y los asesores técnicos D. Juan Antonio Chávarri y Dña. Ana Azpiri.
- * Las alegaciones que se presentaron en el trámite de exposición pública de dicha modificación, tras su aprobación inicial de 06/06/2017.
- * Estudio bibliográfico sobre arquitectura del s.XX consultando, tanto obras de carácter general centradas en la definición de las grandes corrientes estilísticas-arquitectónicas,

como guías de arquitectura, catálogos, congresos y artículos de investigación que sirvan de explicación para el ámbito de estudio de las villas. En este sentido cabe mencionar el fondo Gallica, perteneciente a la Biblioteca Nacional de Francia, a través del cual se ha tenido acceso a archivos digitalizados del s.XIX para conocer los orígenes del pintoresquismo en Inglaterra y Francia.

- * Vaciado documental de los fondos del archivo municipal de Donostia/San Sebastián (con acceso a expedientes hasta el año 2005), así como de la evolución de los planes urbanísticos del desarrollo de la ciudad.
- * Consulta de las ortofotos efectuadas por los vuelos americanos en los años 1945-46, y por la Diputación Foral de Gipuzkoa entre los años 1954 y 1983.
- * Trabajo de campo, para la toma de fotografías e identificación de las villas, tras las alegaciones a la modificación del plan de 2018.

La relación de los conjuntos, edificios y elementos a proteger propuesta en este Plan es la resultante de la consideración conjunta de los dos factores que se mencionan a continuación. Por un lado, la valoración global y coordinada de la información obtenida del conjunto de las citadas fuentes. Por otro, el análisis del cumplimiento o no de los criterios generales expuestos en el anterior epígrafe VII por parte de los edificios y elementos identificados a partir de esas fuentes. Así, la adecuación de aquellos edificios y elementos a estos criterios generales ha justificado su inclusión en este Plan Especial, y su protección en los términos establecidos en éste. Por su parte, al no existir ese tipo de adecuación o vinculación, los restantes edificios y elementos no se han incluido en el Plan Especial.

IX.- CRITERIOS FORMALES DE IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS A PROTEGER.

Una de las determinaciones de mayor relevancia de este Plan Especial consiste en catalogar, básicamente, elementos construidos individuales. Puede tratarse de construcciones situadas sobre espacios públicos o privados, o de edificios que ocupan el total de su parcela; también son elementos individuales catalogados algunos edificios y sus jardines vinculados, incluidos en una única parcela o recinto propio, y que contienen en su interior determinados elementos de mobiliario o de trazado individualmente reconocibles (al igual que ocurre con la multiplicidad de elementos que forman parte de un edificio catalogado).

La excepción a ese carácter individual de los elementos catalogados está conformada por los conjuntos, que responden a realidades globales merecedoras de atención y protección en su globalidad.

Tras analizar las distintas alternativas o posibilidades existentes en cuanto a la sistematización del catálogo, y dada la naturaleza individual y el propósito de permanencia de los elementos catalogados y de su designación, el sistema más eficaz es su identificación a través de su dirección postal de acuerdo con el callejero oficial. Aunque es cierto que en ocasiones las calles, plazas y caminos cambian de nombre, esto ocurre con menor frecuencia que los cambios de denominación y delimitación que se dan en los ámbitos urbanísticos, sectores, etc. definidos desde el planeamiento.

Por otro lado, esa subdivisión y delimitación no alcanza la misma escala en los suelos urbanos y urbanizables que en los no urbanizables, donde o no existen o la referencia a ellos es menos útil, por menos concreta. Para esta sistematización se ha adoptado el callejero oficial y se ha seguido el orden alfabético correspondiente al abecedario castellano. Esto no impide que, más tarde o al mismo tiempo, la relación de elementos así catalogados pueda luego reordenarse en listas relacionadas con los ámbitos urbanísticos u otros criterios; la utilización de las herramientas digitales adecuadas para ello, incluido el correspondiente sistema de información geográfica (SIG), lo hace hoy día posible.

Otro aspecto relacionado con la sistematización del catálogo es el hecho constatado de que existen numerosos edificios que se construyeron a partir de un proyecto común y que presentan todavía hoy una similitud o una identidad notables. Sin embargo, dada la existencia de dos direcciones postales distintas para uno y otro edificio (a veces correlativas en la misma calle, pero a veces situadas en calles distintas por tratarse de solares de esquina), han sido señalados como elementos distintos, para asegurar así su localización en el Catálogo, y por lo tanto la efectiva aplicación a los mismos del régimen de protección correspondiente. Luego, en las Ordenanzas Particulares de los dos elementos así relacionados, se establece, siempre que se ha estimado conveniente, la vinculación obligatoria de determinadas actuaciones que se lleven a cabo en dichos edificios que comparten un proyecto original común.

Hay un número limitado de elementos catalogados que disponen de dos direcciones postales, pero que constituyen claramente una unidad en cuanto a su morfología e incluso en cuanto a su titularidad o parcela, por lo que no ha resultado necesaria la duplicación de su designación, estableciéndose un breve listado adicional aclaratorio.

X.- GRADOS DE PROTECCIÓN.

En el Catálogo del Plan General de 1995 se diferenciaban las tres modalidades de elementos construidos protegidos siguientes: los Conjuntos Monumentales del Grado I; los edificios y elementos aislados del Grado I; los edificios y elementos aislados del grado II.

Además, ese mismo Plan General identificaba y regulaba el concepto de fachada permanente, que constituía una forma adicional de protección, con incidencia en un gran número de edificios.

Por otro lado, las distintas disposiciones legales promovidas en materia de protección del patrimonio han generado una serie de términos para clasificar los elementos protegidos por tipos. Limitándonos a las dos leyes más recientes y hoy día vigentes tenemos:

- * La Ley del Patrimonio Histórico Español (1985) distingue: Monumento, Jardín Histórico, Conjunto Histórico, Sitio Histórico y Zona Arqueológica, que pueden ser declarados Bienes de Interés Cultural (BIC), pero no inventariados
- * La Ley del Patrimonio Cultural Vasco (2019) establece seis categorías para los bienes que integran el Patrimonio Cultural Vasco inmueble: Monumento, Conjunto Monumental, Zona arqueológica, Jardín Histórico, Itinerario Cultural y Espacio Cultural.

La consecución, en ese contexto, de los objetivos propios del Catálogo (identificación de los elementos a proteger; determinación de su régimen de protección) justifica la diferenciación y regulación de distintos grados de protección a partir de la consideración global y complementaria de, entre otras, las premisas siguientes:

- * Las especificidades materiales propias de los elementos a proteger. Así, el hecho de que la protección incida, exclusiva y/o preferentemente, bien en edificaciones, bien en otro tipo de elementos (parques urbanos o espacios públicos urbanizados; plazas; frontones; puentes; mobiliario urbano; etc.), justifica el tratamiento diferenciado de los mismos.
- * Las especificidades materiales propias de los elementos a proteger, en atención a su condición de bienes inmuebles o muebles.
- * El carácter individual o colectivo de los elementos a proteger. Así, las especificidades propias y diferenciadas de, por ejemplo, las edificaciones y los conjuntos, justifican su tratamiento diferenciado, sin perjuicio de las correspondientes salvedades (como las asociadas a las razones que justifican la integración de unos y otros en el grado A de protección de este Plan Especial).
- * Las especificidades propias de los elementos individuales o conjuntos según cuenten o no con declaraciones o incoaciones externas de los organismos con competencia en materia de protección (Gobierno Vasco, etc.).

Así, esas declaraciones, inclusiones en inventario o incoaciones, conllevan un régimen de protección específico que es preciso tratar de manera diferenciada.

- * Las especificidades propias de edificaciones que, pese a no resultar afectadas por las citadas declaraciones, cuentan con valores dignos de protección por su calidad individual, ya sea de diseño o de ejecución, por su valor de tipo, o de precursor en el tiempo, o por otras razones.

En esos casos, es conveniente establecer un grado propio con un régimen de protección específico. Todas esas edificaciones disponen de partes exteriores que deben ser objeto de protección. Algunas, además, presentan recintos interiores que deben ser protegidos. Esta condición diferencial debe conllevar también especificidades en el régimen de protección y de control de las intervenciones en unos y otros edificios. Podrían haberse establecido dos sub-grados en correspondencia con las diferencias normativas. En su lugar, por considerarlo mas claro y de más fácil lectura, se han establecido dos grados diferentes para este tipo de elementos con valor individual o propio.

- * Hay una gran cantidad de edificaciones que, carentes de valores arquitectónicos individuales o específicos, tienen un significativo papel en el entorno en el que están emplazados y/o contribuyen de manera relevante a su configuración; su desaparición supondría una pérdida de los valores propios de ese entorno. Eso sí, siempre se trata de valores que se apoyan en los elementos exteriores de esas edificaciones.

Su régimen de protección también debe resultar específico debido a que, aunque en algunos aspectos pueden no diferenciarse del correspondiente a los edificios de los grados anteriores, la ausencia de valores arquitectónicos intrínsecos en esas edificaciones debe permitir actuaciones de interés urbanístico que estarían vedadas en esos otros grados.

- * Las especificidades propias de determinados conjuntos no afectados por las indicadas declaraciones o incoaciones promovidas por entidades supramunicipales competentes en materia de patrimonio cultural.

La consideración conjunta de, entre otras, las premisas anteriores justifica la diferenciación de los seis grados de protección que se exponen a continuación, asociados a las pautas que asimismo se indican:

- * **Grado A.**
Comprende los elementos construidos declarados como Bien Cultural de Protección Especial, Media o que cuentan con expediente incoado, de conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019, y que están sujetos bien a regímenes de protección e intervención propios, bien a regímenes de protección e intervención genéricos y transitorios y, en todos los casos, a consultas vinculantes de instituciones supramunicipales, y a las correspondientes autorizaciones.

El régimen de protección de esos elementos es el establecido para cada uno de ellos en el contexto del correspondiente y específico expediente.

- * **Grado B.**
Comprende edificios o construcciones en los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original bien a posteriores reajustes. Cuentan con partes que deben ser protegidas tanto en su envoltente exterior como en su interior. Para ellos se define un

régimen general de intervención que persigue su efectiva protección y permanencia en cuanto que elementos individuales de interés, y no sólo como meros soportes de una determinada imagen proyectada.

La protección puede ser integral o parcial, en la medida en que incida bien en la totalidad de la edificación, bien en determinadas partes de la misma. Se ha de estar a este respecto a lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

* Grado C.

Comprende edificios o construcciones en los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original, bien a posteriores reajustes, y que cuentan con elementos protegidos sólo en su envolvente exterior. Para ellos se define un régimen general de intervención que persigue su efectiva protección y permanencia en cuanto que elementos individuales de interés, y no sólo como meros soportes de una determinada imagen proyectada.

La protección puede ser integral o parcial, en la medida en que incida bien en la totalidad de la edificación, bien en determinadas partes de la misma. Se ha de estar a este respecto a lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

* Grado D.

Comprende elementos construidos 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 las 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. 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 las Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares que, referidas a esos conjuntos, contiene este Plan.

* Grado F.

Comprende elementos construidos y/o de urbanización diversos de las edificaciones y no incluidos en el anterior grado A, que cuentan con valores que deben ser protegidos (jardines, puentes, fuentes, frontones, mobiliario urbano...). En el supuesto de contar con edificaciones, éstas no tienen un particular papel protagonista en dichos elementos. Se incluyen en él tanto elementos inmuebles como muebles.

Complementariamente y a modo de conclusión general cabe destacar la inexistencia de razones de orden jerárquico en la diferenciación de esos grados de protección. Precisamente por eso, resultaría incorrecto y equívoco concluir que, por ejemplo, los elementos integrados en los grados

E y F son jerárquicamente inferiores o de menor valor que los de los grados B, C o D. Se trata, simplemente, de elementos de naturaleza sustancialmente diferenciada, que justifica su tratamiento asimismo diferenciado.

Los edificios y elementos, y, en su caso, conjuntos, integrados en cada uno de esos grados de protección son los identificados en los documentos "2.2 Ordenanzas Particulares" y "3. Catálogo" de este Plan Especial. A su vez, el régimen de protección de los mismos es el establecido tanto en el primero de esos documentos, como en el "2.1 Ordenanzas Generales".

XI.- CRITERIOS GENERALES REGULADORES DEL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN DISTINTAS CUESTIONES.

De conformidad con lo expuesto, el régimen de protección de los conjuntos, edificios y elementos incluidos en el grado A de protección de este Plan Especial responde a los criterios establecidos en el contexto de los específicos expedientes de catalogación de los mismos, promovidos en cada caso por la Administración competente en materia de cultura.

A su vez, el régimen de protección de los conjuntos, edificios y elementos incluidos en los grados B, C, D, E y F de este Plan es el establecido, en particular, en sus documentos "2.1 Ordenanzas Generales" y "2.2 Ordenanzas Particulares". Dicho régimen responde, entre otros, a los criterios generales que se exponen a continuación:

1.- El alcance general de la protección.

La protección incide, con carácter general, en la totalidad de las partes exteriores de cada uno de los edificios y elementos catalogados.

Complementariamente, dicha protección se extiende bien al interior de los edificios (exclusivamente en el caso de los incluidos en el grado B), bien a partes situadas bajo rasante, exclusivamente en los excepcionales supuestos en los cuentan, en esas partes, con elementos merecedores de preservación.

Así, en el caso de las edificaciones, la protección se extiende a la totalidad de sus plantas (incluidas las amansardadas), fachadas y elementos exteriores, sin perjuicio de las salvedades asociadas a determinadas partes de esas edificaciones que, dadas sus características y condicionantes, no son merecedoras de protección, como sucede en el caso de:

- * Las fachadas a patios de luces o de manzana de titularidad y uso privados, en la medida en que su configuración arquitectónica carece de valor alguno que justifique su protección.
- * Las plantas superiores de una serie de edificaciones catalogadas, en los supuestos y con el alcance indicados en las Ordenanzas Particulares, en la medida en que responden a pautas arquitectónicas distintas de las plantas inferiores protegidas, carentes de valor.
- * Las cubiertas, en atención a, entre otras, las dos razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, el estado actual de la mayor parte de esas cubiertas, reflejo de su función y cometido en la edificación, hace que carezcan de valores que justifiquen su protección. En segundo lugar, son y pueden ser objeto de inevitables al tiempo que imprescindibles intervenciones (casetones de ascensores; antenas y otro tipo de instalaciones; etc.) de difícil y compleja regulación desde la perspectiva de su hipotética protección.

Se exceptúan de ese tratamiento las concretas al tiempo que excepcionales cubiertas que, en atención a sus valores intrínsecos, se propone proteger. Esas cubiertas son, en concreto, las que se identifican en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial.

- * Las carpinterías, en lo referente a los materiales que las configuran.

Así, la protección no se extiende, con carácter general, a esos materiales, en atención a que, por un lado, tienen un escaso o nulo valor intrínseco, y, por otro, tampoco tienen un particular cometido o significado en el marco de la edificación protegida en cada caso. Además, a las anteriores razones cabe añadir las asociadas a la conveniencia de autorizar la implantación de materiales distintos a los actuales con el fin de garantizar el mantenimiento de la carpintería en condiciones adecuadas, el cumplimiento de las pautas vigentes en materia de eficiencia energética, la protección de la edificación frente al ruido, etc.; y ello, sin perjuicio de, previamente, garantizar la preservación de la imagen de la carpintería preexistente, y la adecuación de las nuevas propuestas al régimen de protección planteado en cada caso.

Se exceptúan de ese tratamiento concretas al tiempo que excepcionales carpinterías de elementos singulares (determinados miradores, etc.) que, en atención a sus valores intrínsecos, se propone proteger incluso en lo referente a los materiales de configuración de los mismos, condicionando su posible sustitución por otros a la previa justificación de la inviabilidad o inadecuación de su mantenimiento.

2.- El proyecto de referencia de la protección.

El proyecto original promovido en su día en relación con los elementos afectados por este Plan Especial es, en términos generales, el primer y principal referente de su protección. Esto implica la protección de dichos elementos en los términos generales resultantes de ese proyecto.

En todo caso, ese referente inicial es objeto de, entre otros, los reajustes que se mencionan a continuación.

Así, algunos de esos reajustes están asociados a modificaciones del citado proyecto original planteadas bien en el momento de la construcción de la edificación o elemento, bien con posterioridad, que, siendo acordes con los criterios de intervención establecidos en este Plan, han dado lugar a resultados merecedores de protección en atención a su valor.

Por su parte, otros reajustes tienen su origen en previsiones establecidas en este mismo Plan Especial, reguladoras del tratamiento de las carpinterías, las herrerías, la configuración e intervención en plantas bajas, los miradores, etc. de aplicación directa en los términos establecidos en dicho Plan.

Por último, en el supuesto de no disponerse o no ser localizables ni el mencionado proyecto original, ni las referidas modificaciones posteriores, la edificación actual ha de ser considerada como referente general del régimen de protección planteado.

3.- Los levantes.

Este Plan Especial no establece condiciones reguladoras de la edificabilidad autorizada en las distintas parcelas afectadas, ni del número de plantas ni de la altura de las edificaciones previstas en ellas. No es ese su cometido.

Eso sí, el régimen de protección establecido en él puede conllevar restricciones del régimen urbanístico general determinado bien en el planeamiento urbanístico general, bien en el promovido en su desarrollo.

En ese contexto, salvo en unos concretos y limitados supuestos, este Plan no impone restricciones a la materialización de las propuestas establecidas en el citado planeamiento urbanístico ordinario, incluidos los levantes de la edificación actual posibles conforme a ese planeamiento.

Los concretos supuestos en los que se restringe la posibilidad de ejecutar levantes, y la edificación se consolida en su situación actual responden a razones asociadas a la protección del perfil, la volumetría, la silueta, o la cubierta del correspondiente edificio en su estado actual.

Las edificaciones afectadas por esa restricción son, en concreto, las identificadas en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial. En términos generales, incide en: caseríos; villas urbanas; edificios públicos exentos; iglesias total o parcialmente exentas; edificios con mansardas protegidas o cubiertas singulares; determinados grupos de edificios de calidad arquitectónica que forman conjuntos bien definidos, no transformados en cuanto a su perfil original y cuya coronación resulta perceptible desde los espacios públicos a los que dan frente (Plaza del Buen Pastor; Plaza de Guipúzcoa; calle Autonomía; Reina Regente...); etc.

4.- Las mansardas.

Las mansardas históricas de las edificaciones de esta ciudad responden a formas y pautas variadas. En todo caso, a los efectos de su consideración y tratamiento en este Plan Especial pueden diferenciarse los dos grupos distintos que se mencionan a continuación:

- * Por un lado, las mansardas que forman parte de la concepción original del edificio.

Así sucede en el caso de muchas de las mansardas de edificios públicos (Palacio de Aiete; Palacio de la Diputación; Palacio de Justicia de la calle San Martín; edificio de Correos; Koldo Mitxelena; edificio del Funicular de Igeldo; escuelas-ayuntamiento del Casco de Igeldo; etc.), y también de las de un significativo grupo de edificios residenciales (edificio de calle Fuenterrabía + avenida de la Libertad + calle Getaria + calle San Marcial; grupo de viviendas de Reina Regente + Aldamar + Gral. Etxague; edificios residenciales del Paseo de Francia; etc.).

Se trata de buenas soluciones de remate y coronación de edificios, construidas con calidad material, en la mayoría de los casos, y correctas en los demás. Todas estas mansardas se protegen en este Plan.

- * Por otro, aquellas que aparecen en las sucesivas ampliaciones o levantes de los edificios originales.

Se trata en muchas ocasiones, en consonancia con la naturaleza residual y secundaria del aprovechamiento que encerraban, de soluciones constructivas de una calidad regular que presentan, cuando no han sido renovadas, un mal estado de conservación. Y cuando han

sido renovadas, esas mansardas pierden totalmente su carácter y se convierten en remates de cubierta convencionales y sin valor.

Además, en muchos casos han sido deformadas para conseguir huecos con salida a terrazas habilitadas sobre los aleros preexistentes o sobre las franjas de retranqueo respetadas en algunos casos; entonces, la solución de mansarda queda oculta tras la balaustrada, barandilla o elemento de protección de la terraza que se haya dispuesto, constituyendo una solución híbrida y extraña.

Asimismo, en numerosas ocasiones se han construido levantes adicionales por encima de la mansarda y ésta, en cuanto que remate de cubierta habitada de un edificio pierde su carácter y su sentido, y se queda como un retal de material de cubierta dispuesto en una franja de fachada.

La suma de todas esas razones, complementadas con otras (cumplimiento de las exigencias de aislamiento higrotérmico, acústico; respuesta a los objetivos y requerimientos de accesibilidad, con la correspondiente habilitación de ascensores, etc.) conducen a la decisión de no establecer la protección de este segundo grupo de mansardas.

5.- Las plantas bajas.

Las plantas bajas de las edificaciones afectadas por este Plan Especial forman parte del conjunto formado por las fachadas protegidas de esas edificaciones, y, precisamente por eso, la protección de éstas incluye la de aquellas, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan.

A partir de esa premisa, este Plan propone la protección y el tratamiento de esas plantas bajas de conformidad con, entre otras, las cuatro pautas que se exponen a continuación.

En primer lugar, el conjunto de una misma fachada protegida ha de responder a un tratamiento global y unitario en lo referente a determinadas cuestiones básicas, incluidas, entre otras, las relacionadas con la composición y la configuración de sus huecos (tanto de las plantas altas como de la planta baja). Se exceptúan los supuestos que, en atención al régimen de protección específico planteado, deban responder a ese respecto a criterios particulares distintos del anterior.

En segundo lugar, el reconocimiento expreso de las características y los condicionantes diferenciados de las plantas altas y las plantas bajas en lo referente a cuestiones distintas de las básicas antes mencionadas. Así, las particularidades propias de las plantas bajas justifican su tratamiento diferenciado en lo referente a, por ejemplo, el material de revestimiento de sus fachadas, las carpinterías de sus huecos, etc., sin que, a estos efectos deban ser, necesariamente, objeto de tratamiento unitario con las plantas altas.

En tercer lugar, la necesidad de proceder al tratamiento unitario del conjunto de la fachada de la planta baja, tanto en lo referente a la configuración de sus huecos, como al material de revestimiento de la misma.

En cuarto y último lugar, la conveniencia de complementar las anteriores pautas materiales con otras de carácter formal, reguladoras de la elaboración de proyectos y de autorización de obras e intervenciones en las citadas plantas bajas, con el fin de garantizar la correcta materialización de aquellas.

Donostia - San Sebastián, febrero de 2021

**REVISIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
URBANÍSTICO CONSTRUIDO DE SAN SEBASTIÁN.**
Aprobación Definitiva

Documento
“2.1. ORDENANZAS GENERALES”
Febrero 2021

ASISTENCIA TÉCNICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Luis Sesé Madrazo
Doctor arquitecto

María Escalada Marco-Gardoqui
Arquitecta

Arturo Azpeitia Santander
Doctor en Historia

ÍNDICE GENERAL

- * Documento "1. MEMORIA".
- * Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
 - "2.1. ORDENANZAS GENERALES".
 - "2.2. ORDENANZAS PARTICULARES".
- * Documento "3. CATÁLOGO".
- * Documento "4. PLANOS".
- * Documento "5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA".

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.

Cuarta.- El Consejo Asesor de Patrimonio.

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.

- 3.- La inclusión de nuevos elementos protegidos desde su aprobación en 2014, a partir de la modificación del PEPPUC de 2018 y de los que se añaden en esta revisión.

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 9 de mayo de 2019 (Ley 6/2019)
- * 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 lo referente a los ámbitos "CE.02 Puerto" y "CE.03 Parte Vieja", la identificación de los edificios y elementos construidos de interés patrimonial-cultural existentes en esos ámbitos, así como la determinación de su régimen de protección se entenderá conforme a

lo establecido por el Gobierno Vasco en la declaración como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental de la Parte Vieja y el Muelle, en los términos que resulten de la Aprobación Definitiva del correspondiente Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental.

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".
 - * Documento "5. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera".
- 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 de Protección Especial o Media conforme a la Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, o que cuentan con expediente incoado al respecto; incluye tanto edificaciones como conjuntos u otro tipo de elementos.
- * Grado B. Comprende elementos construidos 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 construidos 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 construidos 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. 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 de Protección Especial o de Protección Media conforme a la Ley del Patrimonio Cultural Vasco; 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 de Protección Especial o Media, 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 tramitación del correspondiente expediente de revisión o modificación del presente Plan Especial, promovido por el Ayuntamiento, a instancia propia o a petición de los particulares, cuando su alcance así lo requiera.

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, quedando sujeto al informe del Consejo Asesor de Patrimonio Municipal.

Tratándose de edificios y elementos situados en los ámbitos "CE.02 Puerto" y "CE.03 Parte Vieja" del Plan General de 2010, no adscritos al grado A, se estará a lo dispuesto al efecto en el Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental de la Parte Vieja, en los términos que resulten de su aprobación definitiva.

En el caso de elementos individuales o conjuntos unitarios, adscritos o adscribibles a alguno de los grados B, C, D, E y F, la inclusión/exclusión individualizadas de los mismos podrá efectuarse mediante la tramitación y aprobación de un expediente, a instancias de la propia administración o de particulares, siguiendo el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las Ordenanzas municipales, con los siguientes requisitos:

- La iniciativa del Ayuntamiento, o de los particulares, a la incoación de un expediente de inclusión/exclusión del elemento o conjunto en el Catálogo, deberá sustentarse en un informe-estudio de valoración patrimonial suscrito por técnico competente cualificado y de acreditada experiencia en materia de Patrimonio arquitectónico.
 - El informe-estudio de valoración patrimonial del elemento o conjunto unitario a incluir o excluir del Catálogo deberá ser informado por el Consejo Asesor de Patrimonio municipal.
 - Se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Gobierno Vasco, y, en el caso de exclusión, se requerirá adicionalmente informe previo favorable del Consejo de la CAPV de Patrimonio Cultural del País Vasco, conforme a lo regulado en el art. 22 de la vigente Ley 6/2019, de 29 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
3. El Ayuntamiento actualizará periódicamente este Plan Especial a los efectos de la expresa inclusión/exclusión del mismo de los elementos afectados por los trámites o expedientes 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, bien en el expediente específico de declaración de los mismos (Bien Cultural de Protección Especial o Bien Cultural de Protección Media), o bien en el de incoación 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 correspondientes 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 idoneidad 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 materia¹.
- * 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

¹ 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.

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 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:

- * 2/3 del ancho de la correspondiente acera, en el supuesto de existencia de ésta.
- * 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 sin requerir a priori 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, sí requerirán, sin embargo, el acuerdo explícito

de las diferentes comunidades que integran la unidad de intervención en relación con la solución a adoptar conforme a los criterios técnicos municipales, así como, en caso de considerarse necesario, la presentación de un estudio conjunto referido a la Unidad de Intervención .

- * 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 de Protección Especial o como Bien Cultural de Protección Media.

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.

- * De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019 (Ley 6/2019), la incoación de un bien como Bien Cultural con la Categoría de Conjunto Monumental o Monumento conlleva la aplicación inmediata y provisional del régimen particular de protección del bien, así como del régimen de protección común y específico previsto en esta ley.
 - Las intervenciones de obra que se realicen en los bienes culturales con Protección Especial cumplirán los criterios específicos de intervención establecidos en el artículo 38 de la Ley 6/2019, así como los criterios generales establecidos en el artículo 34 de la mencionada ley. Son también admisibles las intervenciones de Restauración Científica que se definen en el Anexo 1, "Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV nº249 de 31 de diciembre).
 - Las intervenciones de obra que se realicen en los bienes culturales con Protección Media cumplirán los criterios comunes y específicos establecidos en los artículos 42 y 43, respectivamente, de la Ley 6/2019. Igualmente, resultan admisibles las intervenciones de Restauración Conservadora que se definen en el Anexo 1, "Intervenciones de Rehabilitación" del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV nº249 de 31 de diciembre).
- 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 como actuaciones integrales propias de su época y que guardaran las leyes de composición de las plantas altas, y aquellas que tuvieran un significado en la memoria colectiva) 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.- Las 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, bien para materializar la edificabilidad remanente en la parcela,

bien para dar respuesta a problemas de accesibilidad a la edificación, 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, justificándose 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 reconstrucción 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 parcial de la edificación.

- * Derribo parcial y reconstrucción de cubiertas protegidas en los siguientes supuestos:
 - Cubiertas que puedan presentar problemas significativos de estabilidad.
 - Cuando la edificabilidad autorizada en la parcela en la que esté emplazada la edificación catalogada sea superior a la preexistente, y la ejecución de aquella edificabilidad requiera el derribo parcial, y no total, de la cubierta y su reconstrucción.

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.

10.- Intervenciones de rehabilitación energética en fachadas protegidas

En las intervenciones de rehabilitación energética de fachadas protegidas en edificaciones incluidas en los grados B/C/D podrá autorizarse la utilización de sistemas de aislamiento térmico exterior (SATE-ETICS), siempre y cuando la norma particular no especifique lo contrario en el régimen de protección específico y, conforme a los siguientes requisitos y determinaciones:

- No podrán disponerse aislamientos exteriores en fachadas protegidas de piedra vista o cerámica originales, y se evitará en las descritas en la ordenanza particular como elementos permanentes por su imitación en piedra o por sus decoraciones revocadas o moldeadas, sujetas en estos últimos supuestos a la correspondiente valoración técnica municipal.

- En los edificios protegidos que presenten un acabado de fachada en hormigón, revoco y/o revestimientos cerámicos no originales ni valiosos, la autorización para la disposición de sistemas de aislamiento térmico exterior se supeditará, entre otros aspectos, a que se garantice la reversibilidad de la intervención sobre el material original de fachada y a la permanencia de los elementos decorativos originales, debiendo además mantenerse en la forma más ajustada el sistema de proporciones del elemento original dentro del conjunto de fachada.

- Todo proyecto de intervención de rehabilitación energética sobre fachada protegida habrá de ir precedido de una consulta previa informada favorablemente por los servicios técnicos municipales; la citada consulta a trámite deberá acompañarse de la correspondiente valoración patrimonial y análisis técnico relativo a la mejora de la eficiencia energética a conseguir, comprendiendo al menos:

- Valoración histórica, arquitectónica y constructiva de la fachada, con descripción analítica exhaustiva de sus diversos elementos integrantes.
- Documentación fotográfica y gráfica de detalle - elementos ornamentales, relieves...- incluyendo, cuando así lo precise su complejidad geométrica, un levantamiento tridimensional de la fachada.
- Soluciones constructivas y de detalle propuestas – ménsulas, molduras, cornisas, impostas... -, con especificación de la resolución de encuentros entre los diversos elementos y en relación a las edificaciones colindantes, así como

entre las diferentes fases de ejecución en el supuesto de pertenencia a Unidades de Intervención.

- En las fachadas que pertenezcan a una Unidad de Intervención la consulta previa se referirá a la totalidad de las fachadas que la componen, e irá necesariamente acompañada del acuerdo de las diferentes comunidades que integran la citada Unidad de Intervención, y ello a los efectos de que la solución aprobada conforme a los criterios municipales resulte la propuesta a adoptar para todo el Conjunto, tanto en ejecución unitaria como en la posible ejecución diferida o por fases.

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 que no supongan la continuidad de todos los machones dando lugar a huecos dobles, siempre que, en este último caso, se mantengan dicha 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 de las fachadas protegidas, 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 concurren 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 dichos 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 autorizables 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.

E.- Los proyectos que se desarrollen para el mantenimiento de la rehabilitación de los edificios catalogados deberán realizarse conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020. Deberán considerarse las recomendaciones de la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente, con objeto de potenciar el ahorro, la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables.

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 informes 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) Aticos 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 preferentemente 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 mansardas, 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.
 - Se autorizará la utilización de la teja cerámica en su color natural en los faldones inclinados superiores excepto en el primer tramo inclinado de las mansardas. Este material es válido tanto en los casos en los que la última planta se resuelva con arreglo a una disposición en ático como en aquellos en los que la cubierta llegue hasta la alineación de la fachada. En ese caso serán también cerámicos los elementos complementarios que se requieran (remates, cumbres 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.

Cuarta .- El Consejo Asesor de Patrimonio

1. Se crea el Consejo Asesor de Patrimonio del Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián como órgano participativo de carácter multidisciplinar en materia de patrimonio urbanístico construido local.
2. El Consejo Asesor de Patrimonio ejercerá, entre otras, las siguientes funciones:

a) Asesorar e informar al Ayuntamiento en materia de Patrimonio Urbanístico construido de carácter local en los expedientes de Revisión o Modificación puntual del PEPPUC, así como en los de inclusión/exclusión de elementos o conjuntos del Catálogo, sin perjuicio de que, a petición del Departamento competente, se requiera su participación puntual en otros expedientes relacionados con elementos del Catálogo de Patrimonio.

b) La composición, organización, funcionamiento y funciones del Consejo Asesor del Patrimonio serán establecidos reglamentariamente, debiendo estar integrado por personal altamente cualificado con titulación competente y acreditada experiencia en materia de patrimonio arquitectónico, debiendo incluir una representación multidisciplinar en la que podrán tener cabida, entre otros, miembros de instituciones universitarias docentes del campo de la Arquitectura y la Historia, órganos colegiados o colectivos de profesionales de la arquitectura y sociedades o asociaciones relacionadas con el Patrimonio de la Ciudad.

Donostia - San Sebastián, febrero de 2021

**REVISIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
URBANÍSTICO CONSTRUIDO DE SAN SEBASTIÁN.**
Aprobación Definitiva

**Documento
“3. CATÁLOGO”**
Febrero 2021

ASISTENCIA TÉCNICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Luis Sesé Madrazo
Doctor arquitecto

María Escalada Marco-Gardoqui
Arquitecta

Arturo Azpeitia Santander
Doctor en Historia

ÍNDICE GENERAL

- * Documento "1. MEMORIA".
- * Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
 - "2.1. ORDENANZAS GENERALES".
 - "2.2. ORDENANZAS PARTICULARES".
- * Documento "**3. CATÁLOGO**".
- * Documento "4. PLANOS".
- * Documento "5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA".

ÍNDICE

- I.- Objeto y contenido de este documento.
- II.- Sistemática de exposición de la relación de los elementos catalogados.
- III.- Relación de los elementos incluidos en el grado A de protección.
- IV.- Relación de los elementos incluidos en el grado B de protección.
- V.- Relación de los elementos incluidos en el grado C de protección.
- VI.- Relación de los elementos incluidos en el grado D de protección.
- VII.- Relación de los elementos incluidos en el grado E de protección.
- VIII.- Relación de los elementos incluidos en el grado F de protección.

I.- OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento forma parte del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián, y su objetivo es el de exponer la relación de los elementos afectados por el mismo, y, en consonancia con ello, de los que conforman el patrimonio construido de la ciudad.

II.- SISTEMÁTICA DE EXPOSICIÓN DE LA RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

En este documento se expone la relación de los elementos integrados en el Catálogo del patrimonio construido de la ciudad diferenciando:

- * Elementos integrados en el grado A de protección.
Su relación es la expuesta en el siguiente epígrafe III.
- * Elementos integrados en el grado B de protección.
Su relación es la expuesta en el siguiente epígrafe IV.
- * Elementos integrados en el grado C de protección.
Su relación es la expuesta en el siguiente epígrafe V.
- * Elementos integrados en el grado D de protección.
Su relación es la expuesta en el siguiente epígrafe VI.
- * Elementos integrados en el grado E de protección.
Su relación es la expuesta en el siguiente epígrafe VII.
- * Elementos integrados en el grado F de protección.
Su relación es la expuesta en el siguiente epígrafe VIII.

III.- RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL GRADO A DE PROTECCIÓN.

A.- Edificaciones y elementos individuales:

- 1.- Castillo de Santa Cruz de la Mota. (Monte Urgull)
- 2.- Caserío Parada. (Parada, 8-8A)
- 3.- Casa Almirante Okendo. (Navarra, Av De, 7)
- 4.- Caserío Aizpurua (Zubieta, Urbitarte, Ps De, 15).
- 5.- Caserío Aliri (Zubieta, Aliri, Cm De, 40).
- 6.- Caserío Intxaurre. (Intxaurre, 62)
- 7.- Catedral del Buen Pastor. (Buen Pastor, Pz Del, S/N - Urdaneta, 12a-12b)
- 8.- Palacio y Parque de Miramar. (Miraconcha, Ps De, 48)

- 9.- Casa Consistorial. (Ijentea, 1)
- 10.- Trinkete (Nueva, 16-18-20-22)
- 11.- Torre Satrústegui. (Marbil, Cm De, 6)
- 12.- Caserío Katxola Berri. (Paraiso, 22)
- 13.- Caserío Patxillardegui (Hipica, Cm De La, 4)
- 14.- Caserío Tolare (Almortza, 6)
- 15.- Real Club Náutico. (Ijentea, 9)
- 16.- Fábrica de Gas. (Morlans, Ps De, 1)
- 17.- Caserío Aristegieta. (Pillotegi, Cm De, 58-60)
- 18.- Caserío Zuatsu. (Aingeru Zaindaria, Cm, 33)
- 19.- Caserío Berridi (Zubieta, Berridi, Cm De, 30)
- 20.- La Cumbre (Aiete, Ps De, 2)
- 21.- Caserío Muñozabal (Pillotegi, Cm De, 29)
- 22.- Funicular y Parque de Atracciones Igeldo (Funicular, Pz Del, 4)
- 23.- Fuerte del Almirante (Ulía, Fuerte Del Almirante)
- 24.- Villa Aldamaenea (Aldapeta, Cz De, 49)
- 25.- Depósitos de Agua Municipales (Ulía, Ps De, 15-17)
- 26.- Peine del Viento (Eduardo Chillida, Ps De, s/n)

B.- Conjuntos y elementos individuales asociados a ellos:

- 1.- Conjunto plaza de la Constitución. (Plaza De La Constitucion)
- 2.- Parque y Palacio de Aiete. (Aiete, Ps De, 65)
- 3.- Camino de Santiago.

Elementos individuales afectos al Camino de Santiago son los siguientes:

- * Conjunto Monumental Plaza de Okendo, (Okendo, Pz De, 2) que incluye:
 - Teatro Victoria Eugenia. (Republica Argentina, 1)
 - Hotel M^a Cristina. (Okendo, 1)
 - Escultura del Almirante Okendo. (Plaza Okendo)
- * Puente de la Zurriola (Zurriola, Pt De, S/N)
- * Iglesia San Pedro de Igeldo. (Padre Orkolaga, Ps, 2)
- * Casa Consistorial. (Ijentea, 1)
- * Catedral del Buen Pastor. (Buen Pastor, Pz Del, S/N - Urdaneta, 12a-12b)
- * Palacio Miramar. (Miraconcha, Ps De, 48)
- * Iglesia de San Vicente. (San Juan, 15)
- * Iglesia de Santa María. (31 de agosto 46)
- * Torre Satrustegi. (Marbil, Cm De, 6)
- * Caserío Aliri (Zubieta). (Zubieta, Aliri, Cm De, 40)
- * Caserío Aizpurua (Zubieta). (Zubieta, Urbitarte, Ps De, 15)
- * Caserío Berridi (Zubieta). (Zubieta, Berridi, Cm De, 30)
- * Casa Solar de Manteo (casa Almirante Okendo). (Navarra, Av De, 7)
- * Fuerte de Mendizorrotz. (Padre Orkolaga, Ps, S/N)
- * La Perla. (Concha, Ps De La, 8-10-12-14-16)
- * Caserío Alamandegi (Zubieta, Urbitarte, Ps De, 1)
- * Iglesia de Santiago (Zubieta, Herriko Plaza, 1)
- * Frontón de Zubieta (Zubieta, Herriko Plaza, S/N)

- * Caserío Amezti-Zahar (Crist. Balenciaga, Ps, 54-56-58-60-62)
- * Caserío Artzabaleta (Zubieta, Learritza, Ps De, 134)
- * Fuente Dindin. (Marabieta, Cm De, S/N)
- * Camino Txerritxutu-Muniota. (Camino Txerritxutu Muniota, Igeldo)
- * Camino y Calzada de Uia. (Calzada Ulia)
- * Faro de la Plata (Ulia, Ps De, 403)

4.- Conjunto Monumental de la Parte Vieja y Puerto (Parte Vieja y Puerto)

IV.- RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL GRADO B DE PROTECCIÓN.

Su relación es, concretamente, la incluida en el siguiente cuadro.

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO B			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
1.	Iglesia de la Asunción	Alcalde J. Elozegi, 279 Av	MB.01
2.	Iglesia de Zorroaga	Alto de Zorroaga 9	MZ.07
3.	Edificio de la Tabacalera	Andre Zigarrogileak, Pz 1	EG.03
4.	Edificio residencial	Easo, 31	CE.04
5.	Iglesia de Carmelitas	Easo 75	CE.04
6.	Edificio residencial La Equitativa	Euskadi, 1, Pz	GR.01
7.	Edificio residencial	Francia 2	GR.01
8.	Convento de Jesuitas	Garibai, 19, Andia, 3	CE.04
9.	Edificio residencial	Getaria, 2	CE.04
10.	Edificio residencial	Getaria, 2 duplicado	CE.04
11.	Edificio residencial	Getaria, 2 triplicado	CE.04
12.	Palacio de la Diputación	Gipuzkoa Plaza 1	CE.04
13.	Edificio residencial	Hondarribia, 1	CE.04
14.	Edificio residencial	Lapurdi, 1, Pz	GR.01
15.	Edificio residencial	Larramendi, 1	CE.04
16.	Convento del Corazón de María	Navarra, 1-3, Zemoriya, 1	GR.03
17.	Iglesia de San Francisco	Okendo 22	CE.04
18.	Edificio residencial	Prim, 7	CE.04
19.	Edificio residencial.	Prim 10	CE.04
20.	Edificio residencial	Prim, 21	CE.04
21.	Edificio residencial	Prim, 22	CE.04
22.	Edificio residencial	Prim, 23	CE.04
23.	Edificio residencial	Prim, 25	CE.04
24.	Edificio residencial	Prim, 27	CE.04
25.	Edificio residencial	Prim, 28	CE.04
26.	Edificio residencial	Prim, 29	CE.04
27.	Edificio residencial	Ramon Maria Lili, 1	GR.01
28.	Edificio residencial	Ramon Maria Lili, 2	GR.01
29.	Edificio residencial	Salamanca, 7, Ps	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO B			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
30.	Edificio residencial	San Marcial, 26	CE.04
31.	Edificio residencial	San Martín, 6	CE.04
32.	Convento de las Siervas de María	San Martín, 45	CE.04
33.	Villa Tokieder	Tokieder, 21, Ps	AU.04
34.	Iglesia de Nuestra Señora de Uba	Uba, 37, Cm	NU (LO)
35.	Edificio residencial	Urbietta, 20	CE.04
36.	Iglesia de San Ignacio	Zabaleta, 18	GR.02
37.	Centro Kursaal	Zurriola, 1, Av	GR.01

V.- RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL GRADO C DE PROTECCIÓN.

Su relación es, concretamente, la incluida en el siguiente cuadro.

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO C			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
1.	C. Hidroeléctrica Gureola Scott	Abalotz, au de, 13	NU (ZU)
2.	Edificio residencial (Urumea)	Agirre Miramon,1	GR.01
3.	Edificio residencial (Urumea)	Agirre Miramon,3	GR.01
4.	Eremita del Angel de la Guarda	Aingeru Zaindaria, 44	NU (IB)
5.	Villa Dolorestxo	Alcalde J. Elozegi, 24, Av – Intxaurreondo 35	IN.02
6.	Villa Isabel	Alcalde J. Elozegi, 37, Av	AU.05
7.	Convento Santo Domingo	Alcalde J. Elozegi, 75, Av	AU.05
8.	Villa Iruña	Alcalde J. Elozegi, 191, Av	AU.05
9.	Edificio residencial	Aldamar, 2	CE.04
10.	Orixe ikastola-Zuloaga	Aldamar 3A - S.Vicente 2	CE.04
11.	Edificio residencial	Aldamar, 4	CE.04
12.	Edificio residencial	Aldamar, 6	CE.04
13.	Edificio residencial (CBP)	Alfonso VIII, 7	CE.04
14.	Iglesia y Convento Compañía de María	Alto San Bartolomé, 24	CE.05
15.	Caserío Araundi	Araundi, 24	NU (ZU)
16.	Edificio residencial Iberdrola	Arrasate, 9	CE.04
17.	Edificio residencial	Arrasate, 12	CE.04
18.	Edificio residencial	Ategorriera, 23, Av	GR.02
19.	Edificio residencial	Ategorriera, 25, Av	GR.02
20.	Villa Eguzki Soro	Ategorrieta, 61, Av	AU.02
21.	Villa Pepitaenea	Ategorrieta, 63, Av – Calz. Vja. Ategorrieta, 42	AU.02
22.	Villa Ulialde	Ategorrieta, 67, Av	AU.02
23.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 1	CE.06
24.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 2	CE.06
25.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 3	CE.06
26.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 4	CE.06
27.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 5	CE.06
28.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 6	CE.06
29.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 7	CE.06
30.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 8	CE.06
31.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 9	CE.06
32.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 10	CE.06
33.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 11	CE.06
34.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 12	CE.06
35.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 13	CE.06
36.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 14	CE.06
37.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 15	CE.06
38.	Edificio residencial (CCA)	Autonomía, 16	CE.06
39.	Edificio residencial (CPG)	Bengoetxea, 5	CE.04
40.	Caserío Bera Bera	Berabera, 82	AY.17

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO C			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
41.	Edificio residencial	Bergara, 15	CE.04
42.	Edificio residencial	Bilbao, 1, Pz	CE.04
43.	Edificio residencial	Bilbao, 2, Pz	CE.04
44.	Edificio residencial	Biteri, 1, Pz	GR.02
45.	Edificio residencial	Boulevard, 23	CE.04
46.	Kiosko de música	Boulevard, 25W	CE.04
47.	Mercado de la Bretxa	Brecha, 1, Pz	CE.04
48.	Pescadería de la Brecha	Brecha, 3 Pz - Iñigo, 16	CE.04
49.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 1	CE.04
50.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 3	CE.04
51.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 4	CE.04
52.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 5	CE.04
53.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 6	CE.04
54.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 7	CE.04
55.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 8	CE.04
56.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 11	CE.04
57.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 13	CE.04
58.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 14	CE.04
59.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 15	CE.04
60.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 16	CE.04
61.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 18	CE.04
62.	Edificio residencial (CBP)	Buen Pastor, 20	CE.04
63.	Edificio residencial	Camino, 1	CE.04
64.	Edificio residencial (CPG)	Camino, 6	CE.04
65.	Edificio residencial (CPG)	Camino, 7	CE.04
66.	Edificio residencial	Centenario, 1, Pz	CE.04
67.	Edificio residencial	Centenario, 2, Pz	CE.04
68.	Edificio residencial	Centenario, 3, Pz	CE.04
69.	Edificio residencial	Centenario, 4, Pz	CE.04
70.	Edificio residencial	Centenario, 5, Pz	CE.04
71.	Edificio residencial	Centenario, 6, Pz	CE.04
72.	Edificio residencial	Colon, 2, Ps	GR.01
73.	Edificio residencial	Colon, 3, Ps	GR.01
74.	Edificio residencial	Colon, 3Y, Ps	GR.01
75.	Edificio residencial	Colon, 4, Ps	GR.01
76.	Edificio residencial	Colon, 6, Ps	GR.01
77.	Edificio residencial	Colon, 8, Ps	GR.01
78.	Edificio residencial	Colon, 10, Ps	GR.01
79.	Edificio residencial	Colon, 31, Ps	GR.01
80.	Edificio residencial	Colon, 33, Ps	GR.01
81.	Caseta Real de Baños	Concha, 18, Ps	CE.04
82.	Casa Venta Alegre	Crist. Balenciaga, 94-96, Ps	NU (IG)
83.	Casa de Cultura Casares	Darieta, 1, Cm	AL.08
84.	Edificio residencial	Easo, 10	CE.04
85.	Convento de Reparadoras	Easo, 20 – Manterola 15	CE.04
86.	Edificio residencial	Easo, 35	CE.04
87.	Edificio residencial	Easo, 37	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO C			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
88.	Edificio Servicios Municipales	Easo, 41	CE.04
89.	Edificio Servicios Municipales	Easo, 43	CE.04
90.	Edificio Servicios Municipales	Easo, 45	CE.04
91.	Real Club Tenis	Eduardo Chillida, 9, Ps	AO.01
92.	Caserío Astiñene	Egia, 49	NU (EG)
93.	Villa Alemn	Egia, 37, Cz	EG.07
94.	Edificio residencial -CPG-	Elkano, 10	CE.04
95.	Fabrica Coca-Cola	Errekalde, 55, Av	AÑ.10
96.	Caserío Unanue Zar	Errotazar, 142	NU (AÑ)
97.	Villa María del Carmen	Faro, 44, Ps	AO.14
98.	Villa Zurgena	Faro, 73, Ps	AO.14
99.	Faro de Igeldo	Faro, 107, Ps	NU (AO)
100.	Villa San Bernardo	Fe, 51,55, Ps	CE.08
101.	Edificio residencial	Francia, 3, Ps	EG.01
102.	Edificio residencial	Francia, 4, Ps	EG.01
103.	Edificio residencial	Francia, 5, Ps	EG.01
104.	Edificio residencial	Francia, 6, Ps	EG.01
105.	Edificio residencial	Francia, 7, Ps	EG.01
106.	Edificio residencial	Francia, 9, Ps	EG.01
107.	Edificio residencial	Francia, 10, Ps	EG.01
108.	Edificio residencial	Francia, 11, Ps	EG.01
109.	Edificio residencial	Francia, 12, Ps	EG.01
110.	Estación del Norte y Columnata	Francia, 22, Ps	EG.05
111.	Edificio residencial	Fueros, 5, Ps	CE.04
112.	Villa San Martín	Funicular, 5, Pz - Faro, 2 Ps	AO.14
113.	Edificio residencial	Garibai, 21	CE.04
114.	Banco de España	Garibai, 26	CE.04
115.	Antiguo "Novedades"	Garibai, 34-36	CE.04
116.	Edificio residencial	General Etxague, 2	CE.04
117.	Edificio residencial	Getaria, 6	CE.04
118.	Edificio residencial	Getaria, 7	CE.04
119.	Edificio residencial	Getaria, 9	CE.04
120.	Edificio residencial	Getaria, 11	CE.04
121.	Edificio residencial	Getaria, 15	CE.04
122.	Edificio residencial	Getaria, 23	CE.04
123.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 2, Pz	CE.04
124.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 4, Pz	CE.04
125.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 7, Pz	CE.04
126.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 8, Pz	CE.04
127.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 9, Pz	CE.04
128.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 10, Pz	CE.04
129.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 11, Pz	CE.04
130.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 14, Pz	CE.04
131.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 15, Pz	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO C			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
132.	Edificio residencial (CPG)	Gipuzkoa, 16, Pz	CE.04
133.	Edificio residencial. Stinus	Gloria, 3	GR.02
134.	Edificio residencial. Stinus	Gloria, 5	GR.02
135.	Edificio residencial	Gloria, 7	GR.02
136.	Edificio residencial	Gran Vía, 3	GR.01
137.	Edificio residencial	Gran Vía, 30	GR.02
138.	Fuerte de Hernández	Gudamendi, 24 Cm	UN (IG)
139.	Seminario	Hériz, 82, Ps	AO.03
140.	Edificio residencial	Hondarribia, 2	CE.04
141.	Edificio residencial (CBP)	Hondarribia, 24	CE.04
142.	Edificio residencial	Hondarribia, 48	CE.04
143.	Edificio residencial	Hondarribia, 50	CE.04
144.	Edificio residencial (CPG)	Idiabez, 2	CE.04
145.	Caserío Munoa	Igara, 120, Cm	NU (IB)
146.	Caserío Barrenetxe	Igara, 156, Cm	NU (IG)
147.	Caserío Baldazar	Igara, 195, Cm	NU (IG)
148.	Villa Itsasondo	Infanta Beatriz, 4	AO.09
149.	Villa urbana	Infante D. Jaime, 1	AO.09
150.	Convento de Las Salesas	Intxaurrondo, 24,26,28	IN.02
151.	Caserío Larrotxene	Intxaurrondo, 57	IN.02
152.	Caserío Arantxuiene	Intxaurrondo, 59, 61	IN.02
153.	Faro de la Isla Santa Clara	Isla Santa Clara 2	CE.01
154.	Edificio residencial. Stinus	Karkizano, 5	GR.02
155.	Caserío Benartegi	Kristobaldegi, 42, Ps	LO.05
156.	Edificio residencial	Larramendi, 2	CE.04
157.	Edificio residencial	Larramendi, 3	CE.04
158.	Edificio residencial	Larramendi, 5	CE.04
159.	Edificio Servicios Municipales	Larramendi, 16	CE.04
160.	Edificio residencial (CPG)	Legazpi, 9	CE.04
161.	Edificio residencial (CPG)	Legazpi, 12	CE.04
162.	Edificio residencial	Libertad, 2, Av	CE.04
163.	Banco Guipuzcoano	Libertad, 21, Av	CE.04
164.	Edificio Residencial (CBP)	Loiola, 14	CE.04
165.	Caserío Arkaitzaga	Marabieta, 54, Cm	NU (IG)
166.	Villa Marbil	Marbil, 9, Cm	AO.12
167.	Edificio residencial	Miguel Imaz, 1	GR.01
168.	Torre de Arbide	Mikeletegi, 77, Ps	MZ.02
169.	Torre de Arbide	Mikeletegi, 79, Ps	MZ.02
170.	Edificio residencial, Villa Bat	Miraconcha, 1, Ps	CE.04
171.	Edificio residencial, Villa Bi	Miraconcha, 2, Ps	CE.04
172.	Edificio residencial, Villa Iru	Miraconcha, 3, Ps	CE.04
173.	Villa Almudena	Miraconcha, 13, Ps	CE.08
174.	Edificio residencial	Miramar, 2	CE.04
175.	Edificio residencial	Miramar, 3	CE.04
176.	Edificio residencial	Moraza, 2	CE.04
177.	Edificio residencial	Moraza, 5	CE.04
178.	Edificio residencial	Moraza, 11	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO C			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
179.	Edificio residencial	Moraza, 13	CE.04
180.	Deusto	Mundaitz, 50	EG.17
181.	Villa Irurita	Navarra, 37, Av	AU.02
182.	Conjunto residencial (CNSA)	Ntra. Sra. Aránzazu, 1-8	AO.02
183.	Conjunto residencial (CNSA)	Ntra. Sra. Aránzazu, 9-18	AO.02
184.	Conjunto residencial (CNSA)	Ntra. Sra. Aránzazu, 19-29	AO.02
185.	Conjunto residencial (CNSA)	Ntra. Sra. Aránzazu, 30-43	AO.02
186.	Conjunto residencial (CNSA)	N. S. Aránzazu 45-46-47	AO.02
187.	Edificio residencial	Nueva, 2	GR.01
188.	Edificio residencial	Nueva, 17	GR.02
189.	Edificio residencial	Okendo, 12	CE.04
190.	Edificio Hacienda	Okendo, 20, Camino 2A	CE.04
191.	Fuerte de Ametzagaina	Otxoki, s/n, Ps	NU (IN)
192.	Edificio residencial	Padre Larroca, 1	GR.02
193.	Edificio residencial	Padre Larroca, 3	GR.02
194.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 1	GR.01
195.	Edificio residencial	Peñaflorida, 5	CE.04
196.	Caserío Durandegi	Pillotegi, 57, Cm	NU (IG)
197.	Caserío Ekogor Haundi	Pokopandegi, 17, Cm	NU (IG)
198.	Capilla del Cementerio de Polloe	Polloe, 2-3-4, Pz	EG.13
199.	Caserío Portuetxe	Portuetxe, 43	IB.13
200.	Edificio residencial	Prim, 1	CE.04
201.	Edificio residencial	Prim, 5	CE.04
202.	Edificio residencial	Prim, 9	CE.04
203.	Edificio residencial	Prim, 15	CE.04
204.	Edificio residencial	Prim, 17	CE.04
205.	Edificio residencial	Prim, 26	CE.04
206.	Edificio residencial	Prim, 30	CE.04
207.	Edificio residencial	Prim, 31	CE.04
208.	Edificio residencial	Prim, 32	CE.04
209.	Colegio San José	Prim, 33	CE.04
210.	Edificio residencial	Prim, 37	CE.04
211.	Edificio residencial	Prim, 59	CE.04
212.	Caserío Pelegríne	Putzeta, 8, Cm	NU (AL)
213.	Edificio residencial (Urumea)	Ramón María Lili, 3, Ps	GR.01
214.	Edificio residencial (Urumea)	Ramón María Lili, 4, Ps	GR.01
215.	Edificio residencial	Ramón María Lili, 8, Ps	GR.01
216.	Edificio residencial	Ramón María Lili, 9, Ps	GR.01
217.	Edificio residencial	Reina Regente, 2	CE.04
218.	Edificio residencial	Reina Regente, 3	CE.04
219.	Edificio residencial	Reina Regente, 4	CE.04
220.	Edificio residencial	Reina Regente, 5	CE.04
221.	Edificio residencial	Reina Regente, 6	CE.04
222.	Edificio residencial	Reina Regente, 7	CE.04
223.	Edificio residencial	Salamanca, 2, Ps	CE.04
224.	Edificio residencial	Salamanca, 8, Ps	CE.04
225.	Edificio residencial (CBP)	San Bartolomé, 1	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO C			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
226.	Edificio residencial (CBP)	San Bartolomé, 2	CE.04
227.	Villa María José	San Bartolomé, 37	CE.04
228.	Sede del Orfeón Donostiarra	San Juan, 6	CE.04
229.	Oficinas de Telefónica	San Marcial, 29	CE.04
230.	Edificio residencial	San Marcial, 35	CE.04
231.	Edificio residencial	San Marcial, 37	CE.04
232.	Edificio residencial	San Marcial, 39	CE.04
233.	Caserío Txipres	San Marcos, 94-96, Cm	NU (AL)
234.	Batería de Kutarro	San Marcos, s/n, Cm	NU (AL)
235.	Edificio residencial (CBP)	San Martín, 21	CE.04
236.	Edificio Residencial (CBP)	San Martín, 24	CE.04
237.	Edificio Residencial (CBP)	San Martín, 26	CE.04
238.	Edificio Residencial (CBP)	San Martín, 30	CE.04
239.	Palacio de Justicia	San Martín 41 – San Bartolomé 14-16	CE.04
240.	Edificio residencial	San Martín, 50	CE.04
241.	Edificio residencial	San Martín, 53	CE.04
242.	Edificio residencial	San Martín, 61	CE.04
243.	Villa Arbaizanea	San Roque, 37	AY.06
244.	Cocheras de Aldamaenea	San Roque, 120	AY.03
245.	Edificio residencial	Santa Catalina, 4	CE.04
246.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 7	GR.02
247.	Casa de Cultura Moneda	Serapio Mujika, 10, Ps	MB.02
248.	Casa de Cultura de Loiola	Sierra de Aralar, 17	LO.01
249.	Edificio residencial (CPG)	Txurruka, 2	CE.04
250.	Villa El Pinar	Uba, 32, Cm	NU (LO)
251.	Caserío Plazentzia	Uba, 41, Cm	NU (LO)
252.	Caserío Ubegi	Uba, 57, Cm	NU (LO)
253.	Batería de Mompás	Ulía, Batería de Mompás	NU (AU)
254.	Batería Animetako Punta	Ulía, Batería de Ulía	NU (AU)
255.	Caserío Miralles	Ulía, 142-144-146, Ps	NU (AU)
256.	Caserío Mendiola	Ulía, 424, Ps	NU (MB)
257.	Edificio residencial	Urbietta, 7	CE.04
258.	Edificio Residencial (CBP)	Urbietta, 13	CE.04
259.	Escuelas de Amara	Urbietta 38A – Larramendi 14 – Urdaneta 11	CE.04
260.	Edificio residencial	Urbietta, 44	CE.04
261.	Edificio residencial	Urbietta, 46	CE.04
262.	Edificio residencial	Urbietta, 54	CE.04
263.	Edificio residencial	Urbietta, 55	CE.04
264.	Teatro Bellas Artes	Urbietta, 61	CE.04
265.	Edificio residencial	Urbietta, 64	CE.04
266.	Edificio de Correos	Urdaneta 7- RR.CC 1- Sánchez Toca 2	CE.04
267.	C. Cultural Koldo Mitxelena	Urdaneta, 9 – RR.CC 2 – Sánchez Toca 4 – Urbietta 35	CE.04
268.	Edificio residencial (CBP)	Urdaneta, 10	CE.04
269.	Edificio Servicios	Urdaneta, 13	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO C			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
	Municipales		
270.	Edificio residencial (Urumea)	Usandizaga, 2	GR.01
271.	Edificio residencial	Usandizaga, 3	GR.01
272.	Edificio residencial	Usandizaga, 21	GR.01
273.	Edificio residencial	Vasconia, 3, Pz	GR.02
274.	Edificio residencial	Zubieta, 1E	CE.04
275.	Hotel de Londres y de Inglaterra	Zubieta, 2	CE.04
276.	Edificio residencial	Zubieta, 34	CE.04
277.	Villa urbana	Zumalakarregi, 8, Av	AO.09
278.	Edificio residencial	Zurriola, 18	GR.01
279.	Edificio residencial	Zurriola, 32	GR.01
280.	Edificio residencial	Zurriola, 34	GR.01

VI.- RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL GRADO D DE PROTECCIÓN.

Su relación es, concretamente, la incluida en el siguiente cuadro.

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
1.	Edificio residencial	Agirre Miramon, 4	GR.01
2.	Edificio residencial	Agirre Miramon, 5	GR.01
3.	Edificio residencial	Agirre Miramon, 6	GR.01
4.	Edificio residencial	Agirre Miramon, 7	GR.01
5.	Edificio residencial	Agirre Miramon, 8	GR.01
6.	Edificio residencial	Agirre Miramon, 9	GR.01
7.	Villa Magnolia	Alcalde J. Elozegi, 19, Av	AU.05
8.	Villa San Antonio	Alcalde J. Elozegi, 36, Av	IN.02
9.	Clínica San Ignacio	Alcalde J. Elozegi, 43, Av	AU.05
10.	Villa Iturritxo	Alcalde J. Elozegi, 44, Av	IN.02
11.	Villa Hirubide	Alcalde J. Elozegi, 56, Av	IN.02
12.	Villa Ashun	Alcalde J. Elozegi, 64, Av	IN.02
13.	Villa Jur	Alcalde J. Elozegi, 70, Av	IN.02
14.	Villa Maitena	Alcalde J. Elozegi, 231, 233, 235, Av	AU.05
15.	Villa del Niño Jesús	Alcalde J. Elozegi, 271, Av	AU.05
16.	Edificio residencial	Aldamar, 5	CE.04
17.	Edificio residencial	Aldamar, 7-9, San Juan 10-12	CE.04
18.	Edificio residencial	Aldamar, 12	CE.04
19.	Edificio residencial	Aldamar, 14	CE.04
20.	Edificio residencial	Aldamar, 16	CE.04
21.	Edificio residencial	Aldamar, 22	CE.04
22.	Edificio residencial	Aldamar, 24	CE.04
23.	Edificio residencial	Aldamar, 26	CE.04
24.	Edificio residencial	Aldamar, 28	CE.04
25.	Edificio residencial	Aldamar, 30	CE.04
26.	Edificio residencial	Aldamar, 32	CE.04
27.	Edificio residencial	Aldamar, 34	CE.04
28.	Villa Ángela	Aldapabide, 2	EG.07
29.	Villa Anaietxe	Aldapeta, 40, 42, Cz	CE.08
30.	Villa Elda	Aldapeta, 56, 58, 60, Cz	CE.08
31.	Villa Itxasgain	Aldapeta, 62, Cz	AY.02
32.	Villa Bidebitarte	Aldapeta, 70, Cz	AY.02
33.	Villa Lería	Aldapeta, 72, Cz	AY.02
34.	Villa Bidertz	Aldapeta, 74, Cz	AY.02
35.	Villa Eguzkimore	Aldapeta, 76, Cz	AY.02
36.	Villa Nerienea	Aldapeta, 78, Cz	AY.02
37.	Edificio residencial	Alfonso VIII, 3	CE.04
38.	Edificio residencial	Alfonso VIII, 4	CE.04
39.	Edificio residencial	Alfonso VIII, 6	CE.04
40.	Edificio residencial	Alfonso XIII, 2 Pz	AO.02
41.	Antiguo Mercado	Alfonso XIII, Pz	AO.02

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
42.	Edificio residencial	Andia, 2	CE.04
43.	Edificio residencial	Andia, 7	CE.04
44.	Edificio residencial	Andia, 11	CE.04
45.	Villa Pilar	Apostolado, 4	MA.07
46.	Edificio residencial	Arrasate, 3	CE.04
47.	Edificio residencial	Arrasate, 4	CE.04
48.	Edificio residencial	Arrasate, 5	CE.04
49.	Edificio residencial	Arrasate, 6	CE.04
50.	Edificio residencial	Arrasate, 7	CE.04
51.	Edificio residencial	Arrasate, 7Y	CE.04
52.	Edificio residencial	Arrasate, 14	CE.04
53.	Edificio residencial	Arrasate, 15	CE.04
54.	Edificio residencial	Arrasate, 16	CE.04
55.	Edificio residencial	Arrasate, 17	CE.04
56.	Edificio residencial	Arrasate, 18	CE.04
57.	Edificio residencial	Arrasate, 19	CE.04
58.	Edificio residencial	Arrasate, 22	CE.04
59.	Edificio residencial	Arrasate, 23	CE.04
60.	Edificio residencial	Arrasate, 24	CE.04
61.	Edificio residencial	Arrasate, 25	CE.04
62.	Edificio residencial	Arrasate, 26	CE.04
63.	Edificio residencial	Arrasate, 27	CE.04
64.	Edificio residencial	Arrasate, 31	CE.04
65.	Edificio residencial	Arrasate, 33	CE.04
66.	Edificio residencial	Arrasate, 35	CE.04
67.	Edificio residencial	Arrasate, 37	CE.04
68.	Edificio residencial	Arrasate, 41	CE.04
69.	Edificio residencial	Arrasate, 42	CE.04
70.	Edificio residencial	Arrasate, 43	CE.04
71.	Edificio residencial	Arrasate, 44	CE.04
72.	Edificio residencial	Arrasate, 45	CE.04
73.	Edificio residencial	Arrasate, 47	CE.04
74.	Edificio residencial	Arrasate, 51	CE.04
75.	Edificio residencial	Arroka, 3	CE.06
76.	Casa de Baños	Arroka, 5 Pz	CE.05
77.	Edificio residencial	Ategorrieta, 3, Av	GR.02
78.	Edificio residencial	Ategorrieta, 5, Av	GR.02
79.	Edificio residencial	Ategorrieta, 7, Av	GR.02
80.	Villa San Medel	Ategorrieta, 10, Av	AU.03
81.	Villa Eugenia	Ategorrieta, 14, Av	AU.03
82.	Villa Alorenea	Ategorrieta, 16, Av	AU.03
83.	Parroquia S. Pio XI	Ategorrieta, 17-21, Av	GR.02
84.	Villa Soroa	Ategorrieta, 24, Av	AU.06
85.	Edificio residencial	Ategorrieta, 35, Av	GR.02
86.	Edificio residencial	Ategorrieta, 37, Av	GR.02
87.	Edificio residencial	Ategorrieta, 39, Av	GR.02
88.	Edificio residencial	Ategorrieta, 41, Av	GR.02
89.	Edificio residencial	Ategorrieta, 43, Av	GR.02

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
90.	Edificio residencial	Ategorrieta, 45, Av	GR.02
91.	Edificio residencial	Ategorrieta, 47, Av	GR.02
92.	Villa Herminia	Ategorrieta, 49, Av	AU.02
93.	Villa Sollube	Ategorrieta, 53, Av	AU.02
94.	Villa Iriarte	Ategorrieta, 55, Av	AU.02
95.	Cocheras Eguzkialde	Ategorrieta, 59G, Av	AU.02
96.	Villa Asaetxe	Ategorrieta, 65A, 65B, 65C, 65D, Av	AU.02
97.	Edificio residencial	Ategorrieta, 79, Av	AO.04
98.	Edificio residencial	Ategorrieta, 81, Av	AO.04
99.	Edificio residencial	Bengoetxea, 1	CE.04
100.	Edificio residencial	Bengoetxea, 3	CE.04
101.	Edificio residencial	Bengoetxea, 4	CE.04
102.	Edificio residencial	Bergara, 2	CE.04
103.	Edificio residencial	Bergara, 4	CE.04
104.	Edificio residencial	Bergara, 5-7	CE.04
105.	Edificio residencial	Bergara, 6	CE.04
106.	Edificio residencial	Bergara, 8	CE.04
107.	Edificio residencial	Bergara, 11	CE.04
108.	Edificio residencial	Bergara, 13	CE.04
109.	Edificio residencial	Bergara, 16	CE.04
110.	Edificio residencial	Bergara, 18	CE.04
111.	Edificio residencial	Bergara, 19	CE.04
112.	Edificio residencial	Bergara, 21	CE.04
113.	Edificio residencial	Berminham, 5	GR.02
114.	Edificio residencial	Berminham, 6	GR.02
115.	Edificio residencial	Berminham, 7	GR.02
116.	Edificio residencial	Berminham, 9	GR.02
117.	Edificio residencial	Berminham, 11	GR.02
118.	Edificio residencial	Berminham, 15	GR.02
119.	Edificio residencial	Biteri, 2, Pz	GR.02
120.	Edificio residencial	Blas de Lezo, 2	CE.04
121.	Edificio residencial	Blas de Lezo, 4	CE.04
122.	Edificio residencial	Boulevard, 3, Al	CE.04
123.	Edificio residencial	Boulevard, 9, Al	CE.04
124.	Edificio residencial	Boulevard, 11, Al	CE.04
125.	Edificio residencial	Boulevard, 19, Al	CE.04
126.	Edificio residencial	Brunet, 3	AO.09
127.	Edificio residencial	Brunet, 4, 6	AO.09
128.	Villa María del Carmen	Calz. Vja. Ategorrieta, 21	AU.02
129.	Villa Marikruzenea	Calz. Vja. Ategorrieta, 23	AU.02
130.	Villa Manuela	Calz. Vja. Ategorrieta, 34	AU.02
131.	Villa Gurutzenea	Calz. Vja. Ategorrieta, 81	AU.02
132.	Villa María Elo	Calz. Vja. Ategorrieta, 83	AU.02
133.	Villa Uliænea	Calz. Vja. Ategorrieta, 87	AU.02
134.	Villa Ana Mari	Calz. Vja. Ategorrieta, 91	AU.02
135.	Villa Careaga	Calz. Vja. Ategorrieta, 95	AU.02
136.	Villa Uliazpi	Calz. Vja. Ategorrieta, 103	AU.02

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
137.	Villa Matilde	Calz. Vja. Ategorrieta, 159	AU.02
138.	Edificio residencial	Camino, 4	CE.04
139.	Edificio residencial	Colon, 5, Ps	GR.01
140.	Edificio residencial	Colon, 7, Ps	GR.01
141.	Edificio residencial	Colon, 9, Ps	GR.02
142.	Edificio residencial	Colon, 13, Ps	GR.01
143.	Edificio residencial	Colon, 15, Ps	GR.01
144.	Edificio residencial	Colon, 17, Ps	GR.01
145.	Edificio residencial	Colon, 19, Ps	GR.01
146.	Edificio residencial	Colon, 21, Ps	GR.01
147.	Edificio residencial	Colon, 23, Ps	GR.01
148.	Villa Eulalia	Crist. Balenciaga, 66, Ps	NU (IG)
149.	Caserío Tomasenea	Darieta, 6, Cm	AL.08
150.	Villa Nere Txoko	Duque de Baena, 11, Ps	AY.02
151.	Villa María del Carmen	Duque de Baena, 13, Ps	AY.02
152.	Villa Urdinberde	Duque de Baena, 20, Ps	AY.02
153.	Villa Ashun	Duque de Baena, 24, Ps	AY.02
154.	Edificio residencial	Duque de Mandas, 11, Ps	EG.06
155.	Edificio residencial	Duque de Mandas, 13, Ps	EG.06
156.	Edificio residencial	Duque de Mandas, 23, Ps	EG.06
157.	Edificio residencial	Duque de Mandas, 25, Ps	EG.06
158.	Edificio residencial	Duque de Mandas, 27, Ps	EG.06
159.	Edificio residencial	Duque de Mandas, 29, Ps	EG.06
160.	Edificio residencial	Duque de Mandas, 37, Ps	EG.06
161.	Edificio residencial	Easo, 3	CE.04
162.	Edificio residencial	Easo, 6	CE.04
163.	Edificio residencial	Easo, 8	CE.04
164.	Edificio residencial	Easo, 9	CE.04
165.	Edificio residencial	Easo, 11	CE.04
166.	Edificio residencial	Easo, 12	CE.04
167.	Edificio residencial	Easo, 13	CE.04
168.	Edificio residencial	Easo, 15	CE.04
169.	Edificio residencial	Easo, 16	CE.04
170.	Edificio residencial	Easo, 19	CE.04
171.	Edificio residencial	Easo, 21	CE.04
172.	Edificio residencial	Easo, 23	CE.04
173.	Edificio residencial	Easo, 27	CE.04
174.	Edificio residencial	Easo, 29	CE.04
175.	Edificio residencial	Easo, 47	CE.04
176.	Edificio residencial	Easo, 49	CE.04
177.	Edificio residencial	Easo, 51	CE.04
178.	Edificio residencial	Easo, 53	CE.04
179.	Edificio residencial	Easo, 55	CE.04
180.	Edificio residencial	Easo, 57	CE.04
181.	Edificio residencial	Easo, 59	CE.04
182.	Edificio residencial	Easo, 61	CE.04
183.	Edificio residencial	Easo, 63	CE.04
184.	Edificio residencial	Easo, 65	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
185.	Edificio residencial	Easo, 67	CE.04
186.	Edificio residencial	Easo, 71	CE.04
187.	Edificio residencial	Easo, 77	CE.04
188.	Edificio residencial	Easo, 79	CE.04
189.	Edificio residencial	Easo, 81	CE.04
190.	Edificio residencial	Easo, 2, Pz	CE.05
191.	Edificio residencial	Easo, 3, Pz	CE.05
192.	Edificio residencial	Easo, 4, Pz	CE.06
193.	Edificio residencial	Easo, 5, Pz	CE.06
194.	Edificio residencial	Easo, 6, Pz	CE.06
195.	Villa Bizki Bat-Amegu	Egia, Cz, 46, 47	EG.07
196.	Villa Carmenenea	Egia, Cz, 52	EG.07
197.	Villa Aurora	Egia, Cz, 53	EG.07
198.	Villa Etxegoien	Egia, Cz, 56	EG.07
199.	Edificio residencial	Elkano, 1	CE.04
200.	Edificio residencial	Elkano, 2	CE.04
201.	Edificio residencial	Elkano, 4	CE.04
202.	Edificio residencial	Elkano, 5	CE.04
203.	Edificio residencial	Elkano, 6	CE.04
204.	Edificio residencial	Elkano, 7	CE.04
205.	Edificio residencial	Elkano, 8	CE.04
206.	Edificio residencial	Etxaide, 4	CE.04
207.	Edificio residencial	Etxaide, 6	CE.04
208.	Edificio residencial	Etxaide, 8	CE.04
209.	Edificio residencial	Etxaide, 10	CE.04
210.	Edificio residencial	Etxaide, 12	CE.04
211.	Edificio residencial -ONCE-	Etxaide, 14	CE.04
212.	Edificio residencial	Euskal Herria, 1	CE.04
213.	Edificio residencial	Euskal Herria, 2	CE.04
214.	Edificio residencial	Euskal Herria, 3	CE.04
215.	Edificio residencial	Euskal Herria, 4	CE.04
216.	Edificio residencial	Euskal Herria, 5	CE.04
217.	Edificio residencial	Euskal Herria, 6	CE.04
218.	Edificio residencial	Euskal Herria, 7	CE.04
219.	Edificio residencial	Euskal Herria, 8	CE.04
220.	Edificio residencial	Euskal Herria, 9	CE.04
221.	Edificio residencial	Euskal Herria, 10	CE.04
222.	Edificio residencial	Euskal Herria, 12	CE.04
223.	Edificio residencial	Euskal Herria, 14	CE.04
224.	Villa Los Cinco	Faro, Ps, 3	AO.14
225.	Villa Intzenea	Faro, Ps, 26	AO.14
226.	Villa Julia	Faro, Ps, 29	AO.14
227.	Villa San Fermín	Faro, Ps, 31	AO.14
228.	Villa Magdalena - Eulalia	Faro, Ps, 33, 35	AO.14
229.	Villa Pilar	Faro, Ps, 37	AO.14
230.	Villa María Pilar	Faro, Ps, 51	AO.14
231.	Villa Sorolla	Faro, Ps, 53	AO.14
232.	Villa Ntra. Sra. del Consuelo	Fe, Ps, 10	AY.02

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
233.	Villa Deba	Fe, Ps, 11	CE.08
234.	Villa Ana María	Fe, Ps, 12, 14, 16	AY.02
235.	Villa Lezo	Fe, Ps, 13	CE.08
236.	Villa Orio	Fe, Ps, 15	CE.08
237.	Villa Txokotxiki	Fe, Ps, 27	CE.08
238.	Villa Jampa	Fe, Ps, 29	CE.08
239.	Villa Oriana	Fe, Ps, 31	CE.08
240.	Villa Koralienea	Fe, Ps, 33	CE.08
241.	Villa San José	Fe, Ps, 34	AY.02
242.	Villa Nazareth	Fe, Ps, 35	CE.08
243.	Villa El Coro	Fe, Ps, 37	CE.08
244.	Villa Gure Baita	Fe, Ps, 39	CE.08
245.	Edificio residencial	Fueros, 2, Ps	CE.04
246.	Edificio residencial	Garibai, 1	CE.04
247.	Edificio residencial	Garibai, 3	CE.04
248.	Edificio residencial	Garibai, 4	CE.04
249.	Edificio residencial	Garibai, 5	CE.04
250.	Edificio residencial	Garibai, 6	CE.04
251.	Edificio residencial	Garibai, 7	CE.04
252.	Edificio residencial	Garibai, 8	CE.04
253.	Edificio residencial	Garibai, 9	CE.04
254.	Edificio residencial	Garibai, 10	CE.04
255.	Edificio residencial	Garibai, 11	CE.04
256.	Edificio residencial	Garibai, 16	CE.04
257.	Edificio residencial	Garibai, 18	CE.04
258.	Edificio residencial	Garibai, 20	CE.04
259.	Edificio residencial	Garibai, 22	CE.04
260.	Edificio residencial	Garibai, 23	CE.04
261.	Edificio residencial	Garibai, 25	CE.04
262.	Edificio residencial	Garibai, 32	CE.04
263.	Edificio residencial	General Etxague, 3	CE.04
264.	Edificio residencial	General Etxague, 4	CE.04
265.	Edificio residencial	General Etxague, 5	CE.04
266.	Edificio residencial	General Etxague, 6	CE.04
267.	Edificio residencial	General Etxague, 7	CE.04
268.	Edificio residencial	General Etxague, 8	CE.04
269.	Edificio residencial	General Etxague, 9	CE.04
270.	Edificio residencial	General Etxague, 10	CE.04
271.	Edificio residencial	General Etxague, 11	CE.04
272.	Edificio residencial	General Etxague, 12	CE.04
273.	Edificio residencial	General Jauregi, 3	CE.04
274.	Edificio residencial	General Jauregi, 4	CE.04
275.	Edificio residencial	General Jauregi, 5	CE.04
276.	Edificio residencial	General Jauregi, 6	CE.04
277.	Edificio residencial	General Jauregi, 7	CE.04
278.	Edificio residencial	General Jauregi, 8	CE.04
279.	Edificio residencial	General Jauregi, 9	CE.04
280.	Edificio residencial	General Jauregi, 10	CE.04
281.	Edificio residencial	General Jauregi, 12	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
282.	Edificio residencial	General Jauregi, 14	CE.04
283.	Edificio residencial	General Jauregi, 16	CE.04
284.	Edificio residencial	General Jauregi, 18	CE.04
285.	Edificio residencial	General Lersundi, 5	CE.04
286.	Edificio residencial	General Lersundi, 6	CE.04
287.	Edificio residencial	General Lersundi, 7	CE.04
288.	Edificio residencial	General Lersundi, 8	CE.04
289.	Edificio residencial	Getaria, 5	CE.04
290.	Edificio residencial	Getaria, 8	CE.04
291.	Edificio residencial	Getaria, 12	CE.04
292.	Edificio residencial	Getaria, 14	CE.04
293.	Edificio residencial	Getaria, 18	CE.04
294.	Edificio residencial	Getaria, 20	CE.04
295.	Edificio residencial	Getaria, 21	CE.04
296.	Edificio residencial	Gloria, 1	GR.02
297.	Edificio residencial	Gran Vía, 7	GR.02
298.	Edificio residencial	Gran Vía, 8	GR.02
299.	Edificio residencial	Gran Vía, 9	GR.02
300.	Edificio residencial	Gran Vía, 10	GR.02
301.	Edificio residencial	Gran Vía, 12	GR.02
302.	Edificio residencial	Gran Vía, 14	GR.02
303.	Edificio residencial	Gran Vía, 16	GR.02
304.	Edificio residencial	Gran Vía, 20	GR.02
305.	Edificio residencial	Gran Vía, 26	GR.02
306.	Edificio residencial	Hériz, 1, Ps	AO.02
307.	Edificio residencial	Hériz, 2, Ps	AO.03
308.	Edificio residencial	Hériz, 8, Ps	AO.02
309.	Conjunto de villas: Bat, Gure Txoko, Amalur, Reina, Mildred, sin nombre, Gure Ametza, Guria Baita, Zazpiak Bat	Hériz, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, Ps	AO.03
310.	Villa Toki Eroso	Hériz, 26, Ps	AO.03
311.	Conjunto de villas: Paz, Jaizkibel, Bellotategi, Oribai, Txokogoxo, Mari Fani, Raquel, Elba, Maruja, Aingeru	Hériz, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, Ps	AO.03
312.	Conjunto de villas: Consuelito, Aitor, Sasibil, Kabitxu, Maribel, Nere Izardi, El Carmen, Feli, Gure Etxea	Hériz, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, Ps	AO.03
313.	Edificio residencial	Hernani, 4	CE.04
314.	Edificio residencial	Hernani, 6	CE.04
315.	Edificio residencial	Hernani, 7	CE.04
316.	Edificio residencial	Hernani, 8	CE.04
317.	Edificio residencial	Hernani, 9	CE.04
318.	Edificio residencial	Hernani, 10	CE.04
319.	Edificio residencial	Hernani, 12	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
320.	Edificio residencial	Hernani, 17	CE.04
321.	Edificio residencial	Hernani, 23	CE.04
322.	Edificio residencial	Hernani, 25	CE.04
323.	Edificio residencial	Hernani, 27	CE.04
324.	Edificio residencial	Hernani, 29	CE.04
325.	Edificio residencial	Hernani, 31	CE.04
326.	Edificio residencial	Hondarribia, 3	CE.04
327.	Edificio residencial	Hondarribia, 4	CE.04
328.	Edificio residencial	Hondarribia, 5	CE.04
329.	Edificio residencial	Hondarribia, 7	CE.04
330.	Edificio residencial	Hondarribia, 9	CE.04
331.	Edificio residencial	Hondarribia, 12	CE.04
332.	Edificio residencial	Hondarribia, 13	CE.04
333.	Edificio residencial	Hondarribia, 14	CE.04
334.	Edificio residencial	Hondarribia, 15	CE.04
335.	Edificio residencial	Hondarribia, 19	CE.04
336.	Edificio residencial	Hondarribia, 21	CE.04
337.	Edificio residencial	Hondarribia, 22	CE.04
338.	Edificio residencial	Hondarribia, 23	CE.04
339.	Edificio residencial	Hondarribia, 25	CE.04
340.	Edificio residencial	Hondarribia, 27	CE.04
341.	Edificio residencial	Hondarribia, 29	CE.04
342.	Edificio residencial	Hondarribia, 31	CE.04
343.	Edificio residencial	Hondarribia, 35	CE.04
344.	Edificio residencial	Hondarribia, 37	CE.04
345.	Edificio residencial	Idiakez, 3	CE.04
346.	Edificio residencial	Idiakez, 4	CE.04
347.	Edificio residencial	Idiakez, 5	CE.04
348.	Edificio residencial	Idiakez, 7	CE.04
349.	Edificio residencial	Idiakez, 8	CE.04
350.	Edificio residencial	Idiakez, 9	CE.04
351.	Edificio residencial	Idiakez, 10	CE.04
352.	Edificio residencial	Idiakez, 11	CE.04
353.	Edificio residencial	Idiakez, 13	CE.04
354.	Escuelas de Igeldo	Igeldo, 1, Pz	IG.02
355.	Villa urbana	Infanta Beatriz, 2	AO.09
356.	Villa Cavero	Infanta Beatriz, 6	AO.09
357.	Villa Saudades	Infanta Beatriz, 7	AO.09
358.	Villa Leonor	Infanta Beatriz, 8	AO.09
359.	Villa urbana	Infanta Beatriz, 9	AO.09
360.	Villa urbana	Infanta Beatriz, 11	AO.09
361.	Villa Llaguno	Infanta Beatriz, 14	AO.09
362.	Villa urbana	Infanta Beatriz, 15	AO.09
363.	Villa urbana	Infanta Cristina, 2	AO.09
364.	Villa Arizkun	Infanta Cristina, 5	AO.09
365.	Villa Begoña	Infanta Cristina, 11	AO.09
366.	Villa Arantzazu - Itxas Lore	Infanta Cristina, 13, 15	AO.09
367.	Villa Okendo - Legazpi	Infanta Cristina, 22, 24	AO.09

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
368.	Villa urbana	Infante Don Jaime, 3	AO.09
369.	Villa urbana	Infante Don Jaime, 5	AO.09
370.	Villa urbana	Infante Don Jaime, 6	AO.09
371.	Villa urbana	Infante Don Jaime, 7	AO.09
372.	Villa Ondarraitz	Infante Don Jaime, 9	AO.09
373.	Villa Donosti	Infante Don Juan, 1	AO.09
374.	Villa urbana	Infante Don Juan, 4	AO.09
375.	Villa urbana	Infante Don Juan, 5	AO.09
376.	Villa urbana	Infante Don Juan, 6	AO.09
377.	Villa Anaenea	Infante Don Juan, 8	AO.09
378.	Villa urbana	Infante Don Juan, 10	AO.09
379.	Villa Itxaso	Infante Don Juan, 12	AO.09
380.	Villa Toni Etxea	Infante Don Juan, 16	AO.09
381.	Villa Elisabet	Infante Don Juan, 18	AO.09
382.	Villa San Ignacio	Infante Don Juan, 20	AO.09
383.	Villa Erdikoa	Infante Don Juan, 22	AO.09
384.	Villa San Enrique	Infante Don Juan, 24	AO.09
385.	Villa Cristina	Infante Don Juan, 26	AO.09
386.	Villa Gure Txoko	Intxaurrondo, 18	IN.02
387.	Villa Tarlak	Intxaurrondo, 22	IN.02
388.	Villa Regina	Intxaurrondo, 30	IN.02
389.	Villa Urdintxo	Intxaurrondo, 40	IN.02
390.	Villa Kabialai	Intxaurrondo, 42	IN.02
391.	Villa Sacramento	Intxaurrondo, 44	IN.02
392.	Villa María del Carmen	Intxaurrondo, 68	IN.02
393.	Villa Andintoña	Intxaurrondo, 72	IN.02
394.	Villa Algarbe	Intxaurrondo, 74	IN.02
395.	Edificio residencial	Iparragirre, 3	GR.01
396.	Edificio residencial	Iparragirre, 4	GR.02
397.	Edificio residencial	Iparragirre, 5	GR.01
398.	Edificio residencial	Iparragirre, 8	GR.02
399.	Edificio residencial	Iztueta, 3	GR.01
400.	Edificio residencial	Iztueta, 5	GR.01
401.	Edificio residencial	Iztueta, 7	GR.01
402.	Edificio residencial	Iztueta, 9	GR.01
403.	Villa Luz	Jaialai, 1	EG.07
404.	Edificio residencial	Jose María Soroa, 25	GR.02
405.	Edificio residencial	Juan de Garai, 1	AO.02
406.	Edificio residencial	Karkizano, 1	GR.02
407.	Edificio residencial	Karkizano, 12	GR.02
408.	Edificio residencial	Larramendi, 4	CE.04
409.	Edificio residencial	Larramendi, 6	CE.04
410.	Edificio residencial	Larramendi, 7	CE.04
411.	Edificio residencial	Larramendi, 8	CE.04
412.	Edificio residencial	Larramendi, 9	CE.04
413.	Edificio residencial	Larramendi, 11	CE.04
414.	Edificio residencial	Larramendi, 13	CE.04
415.	Edificio residencial	Larramendi, 19	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
416.	Edificio residencial	Larramendi, 21	CE.04
417.	Edificio residencial	Larramendi, 23	CE.04
418.	Edificio residencial	Larramendi, 25	CE.04
419.	Villa Arkaitzartekoa	Larrañategi, Cm 1	AO.12
420.	Edificio residencial	Legazpi, 1	CE.04
421.	Edificio residencial	Legazpi, 3	CE.04
422.	Edificio residencial	Legazpi, 4	CE.04
423.	Edificio residencial	Legazpi, 5	CE.04
424.	Edificio residencial	Legazpi, 6	CE.04
425.	Edificio residencial	Legazpi, 7	CE.04
426.	Edificio residencial	Legazpi, 8	CE.04
427.	Edificio residencial	Legazpi, 10	CE.04
428.	Edificio residencial	Libertad, 4, Av	CE.04
429.	Edificio residencial	Libertad, 6, Av	CE.04
430.	Edificio residencial	Libertad, 12, Av	CE.04
431.	Edificio residencial	Libertad, 18, Av	CE.04
432.	Edificio residencial	Libertad, 20, Av	CE.04
433.	Edificio residencial	Libertad, 24, Av	CE.04
434.	Edificio residencial	Libertad, 27, Av	CE.04
435.	Edificio residencial	Libertad, 32, Av	CE.04
436.	Edificio residencial	Libertad, 36, Av	CE.04
437.	Edificio residencial	Libertad, 43, Av	CE.04
438.	Edificio residencial	Loiola, 1	CE.04
439.	Edificio residencial	Loiola, 3	CE.04
440.	Edificio residencial	Loiola, 5	CE.04
441.	Edificio residencial	Loiola, 6	CE.04
442.	Edificio residencial	Loiola, 10	CE.04
443.	Edificio residencial	Loiola, 11	CE.04
444.	Edificio residencial	Loiola, 12	CE.04
445.	Edificio residencial	Loiola, 13	CE.04
446.	Edificio residencial	Loiola, 15	CE.04
447.	Edificio residencial	Loiola, 19	CE.04
448.	Edificio residencial	Loiola, 21	CE.04
449.	Villa Chelines - Argitxu	Maestro Arbós, 1, Ps - Zubiaurre, 13 Ps	EG.07
450.	Villa Gabalorea	Maestro Arbós, 4, Ps	EG.07
451.	Villa Archivolta	Maestro Arbós, 6, Ps	EG.07
452.	Villa Aurora	Maestro Arbós, 19, Ps	EG.07
453.	Villa Ikuska	Maestro Arbós, 32, Ps	EG.07
454.	Edificio residencial	Manterola, 1	CE.04
455.	Edificio residencial	Manterola, 4	CE.04
456.	Edificio residencial	Manterola, 5	CE.04
457.	Edificio residencial	Manterola, 6	CE.04
458.	Edificio residencial	Manterola, 7	CE.04
459.	Edificio residencial	Manterola, 9	CE.04
460.	Villa Consuelo	Marbil, 44, Cm	AO.12
461.	Edificio residencial	Marina, 1	CE.04
462.	Edificio residencial	Marina, 3	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
463.	Edificio residencial	Marina, 5	CE.04
464.	Edificio residencial	Marina, 9	CE.04
465.	Edificio residencial	Marina, 10	CE.04
466.	Edificio residencial	Marina, 11	CE.04
467.	Edificio residencial	Marina, 12	CE.04
468.	Villa Armenonville	Martutene, 2, Ps	MA.07
469.	Edificio residencial	Matia, 2	AO.02
470.	Edificio residencial	Matia, 3	AO.02
471.	Edificio residencial	Matia, 5	AO.02
472.	Edificio residencial	Matia, 6	AO.02
473.	Edificio residencial	Matia, 18	AO.02
474.	Edificio residencial	Matia, 23	AO.02
475.	Edificio residencial	Matia, 25	AO.02
476.	Edificio residencial	Matia, 30	AO.02
477.	Edificio residencial	Matia, 32	AO.02
478.	Edificio residencial	Matia, 34	AO.02
479.	Edificio residencial	Matia, 36	AO.02
480.	Edificio residencial	Matia, 38	AO.02
481.	Edificio residencial	Matia, 44	AO.02
482.	Edificio residencial	Matia, 46	AO.02
483.	Edificio residencial	Matia, 48	AO.02
484.	Edificio residencial	Matia, 50	AO.02
485.	Edificio residencial	Matia, 52	AO.02
486.	Villa A	Matxiñene, 3, 5	LO.01
487.	Villa Urtxo	Matxiñene, 6	LO.01
488.	Villa Magda	Matxiñene, 8	LO.01
489.	Villa B	Matxiñene, 9	LO.01
490.	Villa E	Matxiñene, 10	LO.01
491.	Villa C	Matxiñene, 11,13	LO.01
492.	Villa D	Matxiñene, 12,14	LO.01
493.	Edificio residencial	Miguel Imaz, 3	GR.01
494.	Edificio residencial	Miguel Imaz, 4	GR.01
495.	Edificio residencial	Miguel Imaz, 5	GR.01
496.	Edificio residencial	Miguel Imaz, 8	GR.01
497.	Edificio residencial	Miguel Imaz, 10	GR.01
498.	Edificio residencial villa Amparo	Miraconcha, 23, 24, Ps	CE.07
499.	Edificio residencial	Miraconcha, 28, Ps	CE.07
500.	Edificio residencial	Miraconcha, 29, Ps	CE.07
501.	Edificio residencial	Miraconcha, 30, Ps	CE.07
502.	Villa Bistaeder	Miraconcha, 32, Ps	CE.07
503.	Edificio residencial	Miraconcha, 36-37, Ps	CE.07
504.	Edificio residencial	Miraconcha, 38, Ps	CE.07
505.	Edificio residencial	Miraconcha, 39, Ps	CE.07
506.	Villa Gasteizetxea	Miraconcha, 40, Ps	CE.07
507.	Edificio residencial	Miracruz, 1	GR.01
508.	Edificio residencial	Miracruz, 4	GR.01
509.	Edificio residencial	Miracruz, 5	GR.01

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
510.	Edificio residencial	Miracruz, 6	GR.01
511.	Edificio residencial	Miracruz, 8	GR.01
512.	Edificio residencial	Miracruz, 10	GR.01
513.	Edificio residencial	Miracruz, 10 A	GR.01
514.	Edificio residencial	Miracruz, 10 B	GR.01
515.	Edificio residencial	Miracruz, 10 C	GR.01
516.	Edificio residencial	Miracruz 13	GR.02
517.	Edificio residencial	Miracruz, 14	GR.02
518.	Edificio residencial	Miracruz, 17 A	GR.02
519.	Edificio residencial	Miracruz, 17 B	GR.02
520.	Edificio residencial	Miracruz, 17 C	GR.02
521.	Edificio residencial	Miracruz, 18	GR.02
522.	Edificio residencial	Miracruz, 20	GR.02
523.	Edificio residencial	Miracruz, 22	GR.02
524.	Edificio residencial	Miracruz, 24	GR.02
525.	Edificio residencial	Miracruz, 27	GR.02
526.	Edificio residencial	Miracruz, 28 A	GR.02
527.	Edificio residencial	Miracruz, 28 B	GR.02
528.	Edificio residencial	Miracruz, 32	GR.02
529.	Edificio residencial	Miramar, 4	CE.04
530.	Edificio residencial	Miramar, 5	CE.04
531.	Edificio residencial	Moraza, 1	CE.04
532.	Edificio residencial	Moraza, 1A	CE.04
533.	Edificio residencial	Moraza 1B	
534.	Edificio residencial	Moraza, 3	CE.04
535.	Edificio residencial	Moraza, 4	CE.04
536.	Edificio residencial	Moraza, 6	CE.04
537.	Edificio residencial	Moraza, 12	CE.04
538.	Edificio residencial	Moraza, 14	CE.04
539.	Edificio residencial	Moraza, 15	CE.04
540.	Edificio residencial	Moraza, 16	CE.04
541.	Edificio residencial	Moraza, 18	CE.04
542.	Edificio residencial	Navarra, 2, Av	GR.02
543.	Edificio residencial	Navarra, 4, Av	GR.02
544.	Estación de Servicio Larramendi	Navarra, 5, Av	AU.01
545.	Edificio residencial	Navarra, 8, Av	GR.02
546.	Villa Mari Carmen	Navarra, 19, Av	AU.02
547.	Villa Atherbea	Navarra, 21, Av	AU.02
548.	Villa Lilly	Navarra, 25, Av	AU.02
549.	Villa Ntra. Sra. de las Mercedes	Navarra, 31, Av	AU.02
550.	Villa Mari	Navarra, 35, Av	AU.02
551.	Edificio residencial	Navarra, 44, Av	GR.02
552.	Edificio residencial	Navarra, 46, Av	GR.02
553.	Edificio residencial	Navarra, 50, Av	GR.02
554.	Edificio residencial	Nueva, 8	GR.01

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
555.	Edificio residencial	Nueva, 10	GR.01
556.	Edificio residencial	Okendo, 2	CE.04
557.	Edificio residencial	Okendo, 3	CE.04
558.	Edificio residencial	Okendo, 4	CE.04
559.	Edificio residencial	Okendo, 6	CE.04
560.	Edificio residencial	Okendo, 7	CE.04
561.	Edificio residencial	Okendo, 8	CE.04
562.	Edificio residencial	Okendo, 10	CE.04
563.	Edificio residencial	Okendo, 11	CE.04
564.	Edificio residencial	Okendo, 13	CE.04
565.	Edificio residencial	Okendo, 24	CE.04
566.	Edificio residencial	Padre Larroca, 8	GR.02
567.	Edificio residencial	Padre Larroca, 12	GR.02
568.	Edificio residencial	Padre Larroca, 14	GR.02
569.	Casa Elizondo	Padre Orkolaga, 6, Ps	IG.02
570.	Villa Aramaxpe	Parada, 18	IN.02
571.	Villa Lissieux - Teresa de Ávila	Parada, 20, 22	IN.02
572.	Villa San José	Parada, 32	IN.02
573.	Villa Lolitaenea	Parada, 36	IN.02
574.	Villa Lycka	Parada, 40	IN.02
575.	Villa Artikarena	Parada, 60	IN.02
576.	Edificio residencial	Particular de Ategorrieta, 1	GR.02
577.	Edificio residencial	Particular de Ategorrieta, 3	GR.02
578.	Edificio residencial	Pasajes, 1	GR.02
579.	Edificio residencial	Pasajes, 4	GR.02
580.	Edificio residencial	Pasajes, 6	GR.02
581.	Edificio residencial	Pedro Egaña, 2	CE.04
582.	Edificio residencial	Pedro Egaña, 3	CE.04
583.	Edificio residencial	Pedro Egaña, 5	CE.04
584.	Edificio residencial	Pedro Egaña, 6	CE.04
585.	Edificio residencial	Pedro Egaña, 7	CE.04
586.	Edificio residencial	Pedro Egaña, 8	CE.04
587.	Edificio residencial	Pedro Egaña, 10	CE.04
588.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 2	GR.01
589.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 3	GR.01
590.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 4	GR.01
591.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 5	GR.01
592.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 9	GR.01
593.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 10	GR.01
594.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 11	GR.01
595.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 12	GR.01
596.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 13	GR.01
597.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 14	GR.01
598.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 15	GR.01
599.	Edificio residencial	Peña y Goñi, 16	GR.01
600.	Edificio Caja de Ahorros	Peñaflorida, 1	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
601.	Edificio residencial	Peñaflorida, 1A	CE.04
602.	Edificio residencial	Peñaflorida, 4	CE.04
603.	Edificio residencial	Peñaflorida, 6	CE.04
604.	Edificio residencial	Peñaflorida, 10	CE.04
605.	Edificio residencial	Peñaflorida, 12	CE.04
606.	Edificio residencial	Pinares, 2, Pz	GR.02
607.	Edificio residencial	Prim, 4	CE.04
608.	Edificio residencial	Prim, 6	CE.04
609.	Edificio residencial	Prim, 12	CE.04
610.	Edificio residencial	Prim, 13	CE.04
611.	Edificio residencial	Prim, 14	CE.04
612.	Edificio residencial	Prim, 18	CE.04
613.	Edificio residencial	Prim, 19	CE.04
614.	Edificio residencial	Prim, 20	CE.04
615.	Edificio residencial	Prim, 35	CE.04
616.	Edificio residencial	Prim, 36	CE.04
617.	Edificio residencial	Prim, 38	CE.04
618.	Edificio residencial	Prim, 39	CE.04
619.	Edificio residencial	Prim, 43	CE.04
620.	Edificio residencial	Prim, 45	CE.04
621.	Edificio residencial	Prim, 47	CE.04
622.	Edificio residencial	Prim, 49	CE.04
623.	Edificio residencial	Prim, 51	CE.04
624.	Edificio residencial	Prim, 53	CE.04
625.	Edificio residencial	Prim, 61	CE.04
626.	Edificio residencial	Ramón María Lili, 6, Ps	GR.01
627.	Edificio residencial	Ramón María Lili, 7, Ps	GR.01
628.	Edificio residencial	Ramón y Cajal, 1	GR.01
629.	Edificio residencial	Ramón y Cajal, 4	GR.01
630.	Edificio residencial	Ramón y Cajal, 5	GR.01
631.	Edificio residencial	Ramón y Cajal, 6	GR.01
632.	Edificio residencial	Reyes Católicos, 6	CE.04
633.	Edificio residencial	Reyes Católicos, 9	CE.04
634.	Edificio residencial	Reyes Católicos, 12	CE.04
635.	Edificio residencial	Reyes Católicos, 14	CE.04
636.	Edificio residencial	Reyes Católicos, 16	CE.04
637.	Edificio residencial	Reyes Católicos, 18	CE.04
638.	Villa Josetxuenea	Rodil, 62	AU.02
639.	Edificio residencial	Ronda, 1	GR.01
640.	Edificio residencial	Ronda, 3	GR.01
641.	Edificio residencial	Ronda, 4	GR.01
642.	Edificio residencial	Ronda, 5	GR.01
643.	Edificio residencial	Ronda, 6	GR.01
644.	Edificio residencial	Salamanca, 5, Ps	CE.04
645.	Edificio residencial	Salamanca, 11, Ps	CE.04
646.	Edificio residencial	Salamanca, 12, Ps	CE.04
647.	Villa Merche	San Antonio, 2	MB.01
648.	Edificio residencial	San Bartolomé, 5	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
649.	Edificio residencial	San Bartolomé, 6	CE.04
650.	Edificio residencial	San Bartolomé, 7	CE.04
651.	Edificio residencial	San Bartolomé, 8	CE.04
652.	Edificio residencial	San Bartolomé, 9	CE.04
653.	Edificio residencial	San Bartolomé, 10	CE.04
654.	Edificio residencial	San Bartolomé, 11	CE.04
655.	Edificio residencial	San Bartolomé, 19	CE.04
656.	Edificio residencial	San Bartolomé, 20	CE.04
657.	Edificio residencial	San Bartolomé, 22	CE.04
658.	Edificio residencial	San Bartolomé, 24	CE.04
659.	Edificio residencial	San Bartolomé, 26	CE.04
660.	Edificio residencial	San Bartolomé, 27	CE.04
661.	Edificio residencial	San Bartolomé, 30	CE.04
662.	Edificio residencial	San Bartolomé, 31	CE.04
663.	Edificio residencial	San Bartolomé, 32	CE.04
664.	Edificio residencial	San Bartolomé, 33	CE.04
665.	Edificio residencial	San Bartolomé, 36	CE.04
666.	Edificio residencial	San Bartolomé, 40	CE.04
667.	Edificio residencial	San Francisco, 1	GR.02
668.	Edificio residencial	San Francisco, 5	GR.02
669.	Edificio residencial	San Francisco, 12	GR.02
670.	Edificio residencial	San Francisco, 14	GR.02
671.	Edificio residencial	San Francisco, 16	GR.02
672.	Edificio residencial	San Francisco, 47	GR.02
673.	Edificio residencial	San Francisco, 52	GR.02
674.	Edificio residencial	San Francisco, 54	GR.02
675.	Edificio residencial	San Francisco, 56	GR.02
676.	Edificio residencial	San Juan, 8	CE.04
677.	Edificio residencial	San Juan, 8 B	CE.04
678.	Edificio residencial	San Juan, 10-12	CE.04
679.	Edificio residencial	San Marcial, 2	CE.04
680.	Edificio residencial	San Marcial, 4	CE.04
681.	Edificio residencial	San Marcial, 5	CE.04
682.	Edificio residencial	San Marcial, 7	CE.04
683.	Edificio residencial	San Marcial, 7 B	CE.04
684.	Edificio residencial	San Marcial, 8	CE.04
685.	Edificio residencial	San Marcial, 10	CE.04
686.	Edificio residencial	San Marcial, 11	CE.04
687.	Edificio residencial	San Marcial, 13	CE.04
688.	Edificio residencial	San Marcial, 16	CE.04
689.	Edificio residencial	San Marcial, 17	CE.04
690.	Edificio residencial	San Marcial, 18	CE.04
691.	Edificio residencial	San Marcial, 19	CE.04
692.	Edificio residencial	San Marcial, 20	CE.04
693.	Edificio residencial	San Marcial, 21	CE.04
694.	Edificio residencial	San Marcial, 22	CE.04
695.	Edificio residencial	San Marcial, 23	CE.04
696.	Edificio residencial	San Marcial, 28	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
697.	Edificio residencial	San Marcial, 31	CE.04
698.	Edificio residencial	San Marcial, 32-34	CE.04
699.	Edificio residencial	San Marcial, 40	CE.04
700.	Edificio residencial	San Marcial, 42	CE.04
701.	Edificio residencial	San Marcial, 48	CE.04
702.	Casa Consistorial de Altza	San Marcial, 4, Pza.	AL.03
703.	Edificio residencial	San Martín, 9	CE.04
704.	Edificio residencial	San Martín, 10	CE.04
705.	Edificio residencial	San Martín, 11	CE.04
706.	Edificio residencial	San Martín, 12	CE.04
707.	Edificio residencial	San Martín, 13	CE.04
708.	Edificio residencial	San Martín, 14	CE.04
709.	Edificio residencial	San Martín, 15	CE.04
710.	Edificio residencial	San Martín, 16	CE.04
711.	Edificio residencial	San Martín, 18	CE.04
712.	Edificio residencial	San Martín, 25	CE.04
713.	Edificio residencial	San Martín, 27	CE.04
714.	Edificio residencial	San Martín, 29	CE.04
715.	Edificio residencial	San Martín, 31	CE.04
716.	Edificio residencial	San Martín, 36	CE.04
717.	Edificio residencial	San Martín, 38	CE.04
718.	Edificio residencial	San Martín, 39	CE.04
719.	Edificio residencial	San Martín, 40	CE.04
720.	Edificio residencial	San Martín, 42	CE.04
721.	Edificio residencial	San Martín, 43	CE.04
722.	Edificio residencial	San Martín, 46	CE.04
723.	Edificio residencial	San Martín, 48	CE.04
724.	Edificio residencial	San Martín, 51	CE.04
725.	Edificio residencial	San Martín, 52	CE.04
726.	Edificio residencial	San Martín, 55	CE.04
727.	Edificio residencial	San Martín, 56	CE.04
728.	Edificio residencial	San Martín, 57	CE.04
729.	Edificio residencial	San Martín, 58	CE.04
730.	Edificio residencial	San Martín, 62	CE.04
731.	Edificio residencial	San Martín, 64	CE.04
732.	Edificio residencial	San Martín, 66	CE.04
733.	Edificio residencial	Sánchez Toca, 1	CE.04
734.	Edificio residencial	Sánchez Toca, 3	CE.04
735.	Edificio residencial	Sánchez Toca, 5	CE.04
736.	Edificio residencial	Sánchez Toca, 7	CE.04
737.	Edificio residencial	Sánchez Toca, 11	CE.04
738.	Edificio residencial	Santa Catalina, 2	CE.04
739.	Edificio residencial	Santa Catalina, 3	CE.04
740.	Edificio residencial	Santa Catalina, 5	CE.04
741.	Villa Algorta	Satrustegi, 2, Av	AO.09
742.	Villa urbana	Satrustegi, 4, Av	AO.09

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
743.	Villa urbana	Satrustegi, 6, Av	AO.09
744.	Villa Urbana	Satrustegi, 11, Av	AO.09
745.	Villa Txoko Maite	Satrustegi, 12, Av	AO.09
746.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 1	GR.01
747.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 3	GR.02
748.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 8	GR.02
749.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 10	GR.02
750.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 12	GR.02
751.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 14	GR.02
752.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 16	GR.02
753.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 18	GR.02
754.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 20	GR.02
755.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 21	GR.02
756.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 53	GR.02
757.	Edificio residencial	Secundino Esnaola, 55	GR.02
758.	Edificio residencial	Segundo Izpizua, 13	GR.02
759.	Edificio residencial	Segundo Izpizua, 15	GR.02
760.	Edificio residencial	Soraluze, 1	CE.04
761.	Edificio residencial	Soraluze, 3	CE.04
762.	Edificio residencial	Soraluze, 6	CE.04
763.	Edificio residencial	Sukia, 1	AO.02
764.	Edificio residencial	Teresa de Calcuta, 1, Pz	EG.04
765.	Edificio residencial	Tomas Gros, 5	GR.01
766.	Edificio residencial	Triunfo, 3	CE.04
767.	Edificio residencial	Triunfo, 4	CE.04
768.	Edificio residencial	Triunfo, 6	CE.04
769.	Edificio residencial	Triunfo, 8	CE.04
770.	Edificio residencial	Trueba, 11	GR.02
771.	Edificio residencial	Txurruka, 3	CE.04
772.	Edificio residencial	Txurruka, 4	CE.04
773.	Edificio residencial	Txurruka, 5	CE.04
774.	Edificio residencial	Txurruka, 6	CE.04
775.	Edificio residencial	Txurruka, 7	CE.04
776.	Edificio residencial	Txurruka, 8	CE.04
777.	Edificio residencial	Txurruka, 9	CE.04
778.	Edificio residencial	Txurruka, 10	CE.04
779.	Edificio residencial	Txurruka, 11	CE.04
780.	Edificio residencial	Txurruka, 12	CE.04
781.	Villa Garaienea	Ulfa, 264, Ps	NU.02
782.	Edificio residencial	Urbieta, 3	CE.04
783.	Edificio residencial	Urbieta, 5	CE.04
784.	Edificio residencial	Urbieta, 6	CE.04
785.	Edificio residencial	Urbieta, 8	CE.04
786.	Edificio residencial	Urbieta, 10	CE.04
787.	Edificio residencial	Urbieta, 11	CE.04
788.	Edificio residencial	Urbieta, 12	CE.04
789.	Edificio residencial	Urbieta, 16	CE.04

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
790.	Edificio residencial	Urbietta, 18	CE.04
791.	Edificio residencial	Urbietta, 22	CE.04
792.	Edificio residencial	Urbietta, 24	CE.04
793.	Edificio residencial	Urbietta, 26	CE.04
794.	Edificio residencial	Urbietta, 28	CE.04
795.	Edificio residencial	Urbietta, 30	CE.04
796.	Edificio residencial	Urbietta, 34	CE.04
797.	Edificio residencial	Urbietta, 36	CE.04
798.	Edificio residencial	Urbietta, 38	CE.04
799.	Edificio residencial	Urbietta, 39	CE.04
800.	Edificio residencial	Urbietta, 40	CE.04
801.	Edificio residencial	Urbietta, 42	CE.04
802.	Edificio residencial	Urbietta, 43	CE.04
803.	Edificio residencial	Urbietta, 45	CE.04
804.	Edificio residencial	Urbietta, 47	CE.04
805.	Edificio residencial	Urbietta, 48	CE.04
806.	Edificio residencial	Urbietta, 49	CE.04
807.	Edificio residencial	Urbietta, 50	CE.04
808.	Edificio residencial	Urbietta, 51	CE.04
809.	Edificio residencial	Urbietta, 52	CE.04
810.	Edificio residencial	Urbietta, 53	CE.04
811.	Edificio residencial	Urbietta, 56	CE.04
812.	Edificio residencial	Urbietta, 57	CE.04
813.	Edificio residencial	Urbietta, 58	CE.04
814.	Edificio residencial	Urbietta, 59	CE.04
815.	Edificio residencial	Urbietta, 60	CE.04
816.	Edificio residencial	Urbietta, 62	CE.04
817.	Edificio residencial	Urbietta, 66	CE.04
818.	Edificio residencial	Urbietta, 68	CE.04
819.	Edificio residencial	Urdaneta, 1	CE.04
820.	Edificio residencial	Urdaneta, 3	CE.04
821.	Edificio residencial	Urdaneta, 4	CE.04
822.	Edificio residencial	Urdaneta, 6	CE.04
823.	Edificio residencial	Urdaneta, 16	CE.04
824.	Edificio residencial	Urdaneta, 18	CE.04
825.	Edificio residencial	Urdaneta, 20	CE.04
826.	Edificio residencial	Urdaneta, 22	CE.04
827.	Edificio residencial	Usandizaga, 4	GR.01
828.	Edificio residencial	Usandizaga, 5	GR.01
829.	Edificio residencial	Usandizaga, 6	GR.01
830.	Edificio residencial	Usandizaga, 7	GR.01
831.	Edificio residencial	Usandizaga, 8	GR.01
832.	Edificio residencial	Usandizaga, 9	GR.01
833.	Edificio residencial	Usandizaga, 10	GR.01
834.	Edificio residencial	Usandizaga, 11	GR.01
835.	Edificio residencial	Usandizaga, 12	GR.01
836.	Edificio residencial	Usandizaga, 13	GR.01
837.	Edificio residencial	Usandizaga, 14	GR.01

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
838.	Edificio residencial	Usandizaga, 15	GR.01
839.	Edificio residencial	Usandizaga, 16	GR.02
840.	Edificio residencial	Usandizaga, 17	GR.01
841.	Edificio residencial	Usandizaga, 18	GR.02
842.	Edificio residencial	Usandizaga, 19	GR.01
843.	Edificio residencial	Usandizaga, 20	GR.01
844.	Edificio residencial	Usandizaga, 23	GR.01
845.	Edificio residencial	Usandizaga, 25	GR.01
846.	Edificio residencial	Usandizaga, 27	GR.01
847.	Edificio residencial	Usandizaga, 29	GR.01
848.	Edificio residencial	Zabaleta, 1 - Colon, 10 A, Ps	GR.01
849.	Edificio residencial	Zabaleta, 26	GR.02
850.	Edificio residencial	Zabaleta, 28	GR.02
851.	Edificio residencial	Zabaleta, 30	GR.02
852.	Edificio residencial	Zabaleta, 32	GR.02
853.	Edificio residencial	Zabaleta, 34	GR.02
854.	Edificio residencial	Zabaleta, 35	GR.02
855.	Edificio residencial	Zabaleta, 36	GR.02
856.	Edificio residencial	Zabaleta, 37	GR.02
857.	Edificio residencial	Zabaleta, 38 - Birmingham, 3	GR.02
858.	Edificio residencial	Zabaleta, 40	GR.02
859.	Edificio residencial	Zabaleta, 43	GR.02
860.	Edificio residencial	Zabaleta, 45	GR.02
861.	Edificio residencial	Zabaleta, 47	GR.02
862.	Edificio residencial	Zabaleta, 49	GR.02
863.	Edificio residencial	Zaragoza, 1, Pza.	CE.04
864.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 19	AO.05
865.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 21	AO.05
866.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 23	AO.05
867.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 25	AO.05
868.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 27	AO.05
869.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 29	AO.05
870.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 31	AO.05
871.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 33	AO.05
872.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 35	AO.05
873.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 37	AO.05
874.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 39	AO.05

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO D			
Nº	DENOMINACIÓN – TIPO DE EDIFICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO / S. NO URBANIZABLE
875.	Viviendas obreras de Lizarritury y Rezola	Zarautz, 41	AO.05
876.	Villa Arantzazu	Zubiaurre, 4, Ps	EG.07
877.	Villa Carmen	Zubiaurre, 5, Ps	EG.07
878.	Villa Silva	Zubiaurre, 11, Ps	EG.07
879.	Villa Loreak	Zubiaurre, 14, Ps	EG.07
880.	Villa Yeyette	Zubiaurre, 84, Ps	IN.03
881.	Edificio residencial	Zubieta, 3	CE.04
882.	Edificio residencial	Zubieta, 7	CE.04
883.	Edificio residencial	Zubieta, 9	CE.04
884.	Edificio residencial	Zubieta, 11	CE.04
885.	Edificio residencial	Zubieta, 13	CE.04
886.	Edificio residencial	Zubieta, 15	CE.04
887.	Edificio residencial	Zubieta, 26	CE.04
888.	Edificio residencial	Zubieta, 2, Pz	CE.04
889.	Edificio residencial	Zumalakarregi, 1, Av	AO.01
890.	Villa ltxasalde	Zumalakarregi, 2, Av	AO.09
891.	Edificio residencial	Zumalakarregi, 3, Av	AO.01
892.	Villa Ondargain	Zumalakarregi, 4, Av - Infante D.Jaime, 2	AO.09
893.	Villa Urbana	Zumalakarregi, 10, Av	AO.09
894.	Villa Pilar	Zumalakarregi, 12, Av - Brunet, 2	AO.09
895.	Edificio residencial	Zurriola, 4, Av	GR.01
896.	Edificio residencial	Zurriola, 6, Av	GR.01
897.	Edificio residencial	Zurriola, 12, Av	GR.01
898.	Edificio residencial	Zurriola, 14, Av	GR.01
899.	Edificio residencial	Zurriola, 16, Av	GR.01
900.	Edificio residencial	Zurriola, 16Y, Av	GR.01
901.	Edificio residencial	Zurriola, 20, Av	GR.01
902.	Edificio residencial	Zurriola, 22, Av	GR.01
903.	Edificio residencial	Zurriola, 22Y, Av	GR.01
904.	Edificio residencial	Zurriola, 24, Av	GR.01
905.	Edificio residencial	Zurriola, 26, Av	GR.01
906.	Edificio residencial	Zurriola, 28, Av	GR.01

VII.- RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL GRADO E DE PROTECCIÓN.

Su relación es, concretamente, la incluida en el siguiente cuadro.

CONJUNTOS DEL GRADO E	
Nº	DENOMINACIÓN
1.	Conjunto Plaza Gipuzkoa.
2.	Conjunto Paseo de Francia.
3.	Conjunto Plaza del Buen Pastor.
4.	Conjunto Calle Autonomía.
5.	Conjunto Nuestra Señora de Aranzazu
6.	Conjunto Reina Regente – Aldamar.
7.	Conjunto Residencial de calle Zarautz.
8.	Conjunto Cementerio Polloe

VIII.- RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL GRADO F DE PROTECCIÓN.

Su relación es, concretamente, la incluida en el siguiente cuadro.

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO F		
Nº	ELEMENTOS PROTEGIDOS	EMPLAZAMIENTO
PLAZAS, JARDINES, PARQUES Y OTROS ESPACIOS		
1.	Jardines de la Plaza Gipuzkoa (incluidos los elementos asociados a los mismos, conforme a lo establecido en la Ordenanza Particular)	Plaza Gipuzkoa, s/n
2.	Parque – Palacio Cristina Enea (incluidos los elementos asociados al mismo, conforme a lo establecido en la Ordenanza Particular)	Parque de Cristina-Enea, s/n
3.	Jardín Rectangular de Alderdieder (incluidos los elementos asociados al mismo, conforme a lo establecido en la Ordenanza Particular)	Parque de Alderdieder, s/n
4.	Paseo Marítimo de la Concha (incluidos los elementos asociados al mismo, conforme a lo establecido en la Ordenanza Particular)	Paseo de la Concha, s/n
5.	Jardines de Ondarreta (incluidos los elementos asociados a los mismos, conforme a lo establecido en la Ordenanza Particular)	Jardines de Ondarreta, s/n
6.	Probadero de Igeldo	Plaza de Igeldo, s/n
7.	Espacio Oteiza – escultura Construcción Vacía	Paseo Nuevo, s/n
8.	Paloma de la Paz	Paseo Luis Pedro Peña Santiago, s/n
9.	Jardines de Reina Regente	Reina Regente, s/n
PUENTES		
10.	Puente de María Cristina (incluidos los elementos asociados al mismo, conforme a lo establecido en la Ordenanza Particular)	Puente de María Cristina, s/n
11.	Puente de Santa Catalina (incluidos los elementos asociados al mismo, conforme a lo establecido en la Ordenanza Particular)	Puente de Santa Catalina, s/n
FRONTONES, OTROS ELEMENTOS EDIFICADOS E INSTALACIONES SIMILARES		
12.	Aseos públicos de la Plaza Easo (elementos identificados en la Ordenanza Particular)	Plaza Easo, s/n
13.	Molino de Ulía.	Paseo de Ulía, s/n
14.	Chimenea de Boinas Usoz	Eskalantegi 66
15.	Frontón de Añorga (elementos identificados en la Ordenanza Particular)	Avenida de Añorga, s/n
16.	Bolatoki de Añorga	Avenida de Añorga, s/n
17.	Monolito de Añorga	Avenida de Añorga, s/n
18.	Muro de San Bartolomé.	Easo, s/n

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO F (continuación)		
Nº	ELEMENTOS PROTEGIDOS	EMPLAZAMIENTO
FUENTES		
19.	Fuente de Txanponenea	San Roque, 57
20.	Acueductos de Ulía	Ulía, Acueductos de Ulía
21.	Fuente de la Kutralla	Ulía, Fuente de la Kutralla
22.	Fuente de Igeldo.	Plaza Lizardía, 1A
23.	Fuente vieja de la Plaza Easo	Plaza Easo, s/n
24.	Fuente de la Salud	Plaza Easo, 10
25.	Fuente de la Avda. de la Libertad (Banco Guipuzcoano)	Avenida de la Libertad, s/n
26.	Fuente de la Plaza Zuberoa	Plaza Zuberoa, 1
27.	Fuente de Zorroaga	Alto de Zorroaga, s/n
28.	Fuente de la calle Zubieta	Plaza Xabier Zubiri, 1
29.	Fuente de la plaza Zubieta	Plaza Zubieta, 3
30.	Fuente de El Antiguo	Plaza Alfonso XIII, 5
31.	Otras fuentes de fundición.	Diversas localizaciones
MOBILIARIO URBANO DIVERSO¹		
	Barandillas en tramos del río Urumea.	Paseo Salamanca República Argentina Ramón María Lili. Paseo de los Fueros
	Barandilla de la Concha (barandilla metálica y elementos de obra intercalados)	Paseo de la Concha – Alderdieder [en los tramos situados fuera del Paseo de la Concha (anterior nº 4)]
	Barandilla Paseo Miraconcha	Paseo Miraconcha
	Barandilla de hormigón de Igeldo	Parque de Atracciones de Igeldo
	Verjas de cierres de Zorroaga	Alto de Zorroaga 11
	Verjas y soportes de los Viveros de Ulía (elementos trasladados a su actual localización desde sus emplazamientos de origen: rampa de Alderdi Eder; Plaza Gipuzkoa; etc.).	Comienzo del Paseo de Ulía – Avenida Alcalde Jose Elozegi
	Farolas de báculo y de pared	Alameda del Boulevard Alderdieder – Paseo de la Concha Avenida de la Libertad Plaza de Benta Berri Avenida de Navarra Esquina Secundino Esnaola – Nueva Parque de Harria (Altza) Calle Matia Otras localizaciones del ensanche Cortazar, Gros, El Antiguo, etc.
	Reloj	Alameda del Boulevard (junto al Kiosko) Avenida Ategorrieta 26-28
	Bancos	Alderdieder - Paseo de la Concha. Otras localizaciones.

¹ El mobiliario urbano al que se hace referencia en este cuadro se corresponde con el protegido de manera autónoma y diferenciada, cualquiera que sea su emplazamiento. Su relación ha de entenderse complementada con el mobiliario asociado a otros elementos (conjuntos, edificaciones, parques, puentes...) afectados por este Plan Especial, y protegido junto con éstos.

ELEMENTOS CATALOGADOS DEL GRADO F (continuación)		
Nº	ELEMENTOS PROTEGIDOS	EMPLAZAMIENTO
MOBILIARIO URBANO DIVERSO²		
	Balaustradas con bancos y jarrones	Avenida de la Libertad 21 (Banco Guipuzcoano)
	Indicadores de calles o direcciones	Ciudad Jardín de Ondarreta Calle Matía Plaza de España Otras posibles localizaciones
	Expositores de carteles o anuncios	Edificio público de la calle Easo Otras posibles localizaciones.
	Tapas de registros de la telefónica municipal	Localizaciones diversas
	Mojones	Juanasoro (Zubieta) Monjabaso (Igeldo) Peña de Buztanarri y Sansonarri (Landarbaso)
	Escudos [elementos de piedra trasladados a su actual localización desde su emplazamiento de origen (caserío Arriaga); etc.]	Parque de Harria Otras posibles localizaciones

Donostia - San Sebastián, febrero de 2021.

² El mobiliario urbano al que se hace referencia en este cuadro se corresponde con el protegido de manera autónoma y diferenciada, cualquiera que sea su emplazamiento. Su relación ha de entenderse complementada con el mobiliario asociado a otros elementos (conjuntos, edificaciones, parques, puentes...) afectados por este Plan Especial, y protegido junto con éstos.

**REVISIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
URBANÍSTICO CONSTRUIDO DE SAN SEBASTIÁN.**
Aprobación Definitiva

Documento
“5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA”
Febrero 2021

ASISTENCIA TÉCNICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Luis Sesé Madrazo

Doctor arquitecto

María Escalada Marco-Gardoqui

Arquitecta

Arturo Azpeitia Santander

Doctor en Historia

ÍNDICE GENERAL

- * Documento "1. MEMORIA".
- * Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
 - "2.1. ORDENANZAS GENERALES".
 - "2.2. ORDENANZAS PARTICULARES".
- * Documento "3. CATÁLOGO".
- * Documento "4. PLANOS".
- * Documento "5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA - FINANCIERA".

ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN
2. INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL
3. GESTIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS
 - 3.1. SUBVENCIONES PÚBLICAS
 - 3.1.1. MUNICIPALES
 - 3.1.2. AUTONÓMICAS
 - 3.2. EXENCIONES FISCALES
 - 3.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN LA GESTIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS
4. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. PRESENTACIÓN

El presente documento forma parte integrante de la Revisión del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano Construido (PEPPUC) de Donostia - San Sebastián. Unido a la Memoria, Normas Urbanísticas, Catálogo, Planos, más sus anexos, y a los demás documentos de información y análisis previos recogidos en el dossier, formaliza la versión refundida de la mencionada Revisión. El presente capítulo tiene por objeto constatar la viabilidad económico-financiera del plan.

2. INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL

La legislación urbanística autonómica en el artículo 72. Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, exige que un plan especial de protección y conservación contenga como mínimo la documentación exigida a un Plan Parcial. En el artículo 68, se determina la obligación de incluir para estos planes un estudio de viabilidad económica.

En cuanto a la legislación estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el apartado 4 del artículo 22 determina la obligación, únicamente, para los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas para la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias. Y en el artículo 7 de dicho texto especifica que a los efectos de esta Ley se entienden por actuaciones de transformación urbanística las actuaciones de urbanización (tanto de nueva urbanización como de reforma o renovación de la urbanización) y las actuaciones de dotación.

El texto de dicha ley estatal, además, en el apartado 5 del aludido artículo 22 establece la condición necesaria para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, de elaborar una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Y a los efectos de lo dispuesto en la ley estatal define, en su artículo 2, el concepto de actuaciones sobre el medio urbano como las actuaciones *"que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria."*

Sin embargo, no se especifica en ninguna de ambas leyes cuál debe de ser el contenido de los Planes Especiales de Protección que se limitan exclusivamente a determinar un régimen específico de protección para bienes inmuebles, espacios, otras construcciones y mobiliario urbano según sus valores histórico, arquitectónico, constructivo, de homogeneidad, urbano y paisajístico, sin proponer transformaciones urbanísticas.

En el "Estudio de viabilidad económico – financiera" del PGOU de Donostia - San Sebastián (25/06/2010) se contemplan actuaciones de construcción de la ciudad pero no se prevén medidas para la protección del patrimonio urbanístico construido. En los objetivos de dicho documento se marca el estudio económico para la construcción de la ciudad y de los nuevos desarrollos:

- El análisis del coste de construcción de la ciudad proyectada.

- El análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.
- La determinación de las responsabilidades básicas de los agentes públicos y privados en la tarea de construcción de la ciudad proyectada.
- El análisis de la sostenibilidad económica del Plan y propuestas, en atención a lo requerido a este respecto por el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008.
- La determinación y exposición de las medidas básicas de programación de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

El cometido del estudio económico del PGOU se centra en los costes de ejecución de las propuestas reguladoras de la ordenación estructural del municipio, y dentro de ellas, de la red de sistemas generales de la ciudad. Por otro lado, la justificación del cumplimiento del estándar establecido en la legislación urbanística vigente en materia de vivienda protegida, exige la viabilidad económica de los nuevos desarrollos urbanísticos. Y el estudio determina las responsabilidades de ejecución por parte de los agentes públicos y privados afectados.

La evaluación económica se centra en la siguiente relación de actuaciones:

La red viaria rodada básica, la red ferroviaria, la red ciclista o de bidegorris, los nuevos espacios libres urbanos de la red de sistemas generales del municipio, los parques rurales de la red de sistemas generales del municipio, los equipamientos públicos de la red de sistemas generales del municipio, las infraestructuras de servicios urbanos de la red de sistemas generales del municipio, las obras de tratamiento del río Urumea y de sus márgenes, los nuevos desarrollos urbanísticos, básicamente residenciales y de actividades económicas, proyectados.

Este plan especial de protección del patrimonio (PEPPUC) no contempla obras de edificación ni de urbanización, sino que establece un régimen de ordenanzas, generales y particulares de cada caso, para la conservación de los elementos seleccionados en su catálogo. Por tanto, no implica actuaciones con inversiones y beneficios. El plan general no recoge aspectos económicos relativos a la protección de edificios.

A partir de estas cuestiones, el PEPPUC debería prever la viabilidad económica de las actuaciones que pudieran darse en cuanto a la urbanización de ámbitos vinculados a la protección de edificios o bien otras actuaciones de rehabilitación de construcciones, si acaso el plan especial hubiera propuesto esta clase de actuaciones. No se da este supuesto de intervenciones en el plan y tampoco se trata de analizar la viabilidad económica de las posibles obras que los particulares pudieran llevar a cabo en sus propiedades.

No existiendo obras ni nuevas cargas de urbanización para los propietarios, no es necesario analizar la viabilidad económica de este tipo de operaciones donde hubiera beneficios e imposiciones. Tampoco es necesario estudiar rentabilidades puesto que el plan no propone inversiones ni obtención de productos de mercado.

En cuanto al deber legal de conservación, este plan no determina ejecuciones de obras a cargo de los propietarios. La promoción de la conservación, a cargo de los poderes públicos, no depende de un estudio de viabilidad económica, en todo caso se garantizará la conservación y se promoverá el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico, cualquiera que sea su régimen jurídico y titularidad.

No obstante, se ha considerado adecuado presentar las subvenciones de las administraciones locales que puedan resultar aplicables a la protección del patrimonio construido.

3. GESTIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS

Los técnicos municipales de los diferentes servicios involucrados se encargarán de la gestión y desarrollo del PEPPUC, dentro de sus ámbitos de actuación.

Según la estructura orgánica actual del Ayuntamiento, los servicios municipales principalmente afectados son la Dirección de Urbanismo Sostenible y la Dirección de Salud y Medio Ambiente. Será desde estos lugares desde donde se colaborará con los particulares para el asesoramiento en la redacción de proyectos de ejecución y obras de conservación y restauración de los bienes protegidos, así como en materia de eficiencia energética.

Las ayudas de las administraciones locales provienen del Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián y por otra parte del Gobierno Vasco. Además debe tenerse en consideración que las ayudas que, habitualmente, generan otras Administraciones Públicas, normalmente están supeditadas a la catalogación de los edificios de que se trate.

3.1. SUBVENCIONES PÚBLICAS

3.1.1. MUNICIPALES

Ordenanza del Ayuntamiento para fomentar las obras de accesibilidad y la rehabilitación en los edificios residenciales y viviendas del municipio de San Sebastián. (BOG 17 julio 2018)

En el marco de la competencia en materia de subvenciones, el Ayuntamiento de San Sebastián ha venido concediendo subvenciones para la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales, se trata de subvenciones para vivienda en general.

La Entidad Pública Empresarial de Vivienda Donostiako Etxegintza es la colaboradora en la tramitación de las ayudas. El ámbito de las actuaciones subvencionares es el de la edificación residencial, quedando fuera las villas unifamiliares y bifamiliares. para las viviendas adosadas es necesario que exista una comunidad de propietarios, por lo menos con 3 viviendas, que no superen cada una los 150 m² construidos y tengan una antigüedad superior a 10 años. Deben ser edificios destinados en sus 2/3 partes al menos a uso residencial.

Las obras subvencionables son las siguientes (art.6):

A. Las relativas a elementos comunes

- 1.A.1. *Accesibilidad: instalación de ascensores, rampas y plataformas en inmuebles que carezcan de dichas instalaciones. Se subvencionará el 20 % del gasto subvencionable, excluido IVA, hasta un máximo de 20.000 €. Los edificios declarados como de necesidad preferente de rehabilitación o comprendidos dentro de las zonas de necesidad preferente de rehabilitación, que anualmente, en cada convocatoria de subvenciones, puedan fijarse por el Ayuntamiento, tendrán una subvención adicional del 10 % del gasto subvencionable, excluido IVA, hasta un máximo de 10.000 €.*

- 1.A.2. *Obras requeridas por la Inspección Técnica de Edificios siempre que las obras requeridas sean inmediatas, muy urgentes o urgentes, firmado por personal técnico cualificado y se lleven a cabo de conformidad al plazo establecido en dicho informe técnico: Se subvencionará el 20 % del gasto subvencionable, excluido IVA, hasta un máximo de 10.000 €. Se excluyen, en todo caso, las instalaciones, que no son subvencionables.*

B. Las relativas a elementos privativos

- 1.B.1. *Eficiencia energética y aislamiento acústico: carpinterías exteriores. La nueva ventana a instalar, en su conjunto de vidrios y carpinterías, deberá de obtener un aislamiento acústico al*

ruido aéreo mínimo de 30 dB(A). Se subvencionará el 20 % del gasto subvencionable, excluido IVA, hasta un máximo de 2.000 €.

- 1.B.2. Adecuación de la vivienda para personas con movilidad reducida o mayores de 65 años. (Baño, puertas paso, sensores de luz, agua y gas). Se subvencionará el 20 % del gasto subvencionable, excluido IVA, hasta un máximo de 6.000 €.

C. Fomento de alquiler de viviendas vacías para su salida al mercado mediante la intermediación de la Entidad Publica Empresarial de Vivienda-Donostiako Etxegintza en el programa Alokabide, propio de dicha Entidad:

1.C.1. Obras que permitan la adecuación de viviendas vacías para su posterior alquiler. Se subvencionará el 20 % del gasto subvencionable, excluido IVA, hasta un máximo de 3.000 €.

Estas subvenciones son compatibles con ayudas semejantes procedentes de la Unión Europea, Organismos Internacionales, el Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y Entes Públicos o Privados.

Las subvenciones concedidas a lo largo de 2019 se exponen en las siguientes tablas.

TABLAS

Estado general	Favorable
----------------	-----------

Concepto (línea)	Cuenta de Nº expdi	Suma de Importe teórico
Accesibilidad	117	1.510.924,14 €
Obras requeridas por la Inspección Té	160	1.286.723,68 €
Carpinterías exteriores	19	12.389,06 €
Adecuación vivienda personas moviliz	16	15.122,53 €
Total general	312	2.825.159,41 €

Suma de Importe teórico	Concepto (línea)	Obras requeridas por	Carpinterías exteriores	Adecuación \	Total general	%
Zona (barrio)	Accesibilidad					
AIETE	120.937,55 €	40.000,00 €		700,00 €	161.637,55 €	5,72%
ALTZA	184.050,71 €	137.009,99 €	4.153,02 €	6.133,73 €	331.347,45 €	11,73%
AMARA BERRI	75.179,22 €	60.000,00 €	0,00 €	2.280,09 €	137.459,31 €	4,87%
ANTIGUO	40.214,08 €	111.090,43 €			151.304,51 €	5,36%
ATEGORRIETA - ULIA	22.839,95 €	29.203,72 €			52.043,67 €	1,84%
CENTRO	389.236,43 €	323.877,65 €	4.635,10 €	1.029,42 €	718.778,60 €	25,44%
EGIA	141.262,96 €	139.636,33 €	1.791,30 €	563,80 €	283.254,39 €	10,03%
GROS	350.296,64 €	197.427,32 €	1.234,64 €		548.958,60 €	19,43%
IBAETA	67.689,59 €	60.000,00 €		336,16 €	128.025,75 €	4,53%
IGELDO	11.853,39 €				11.853,39 €	0,42%
INTXAURRONDO	98.432,62 €	79.016,26 €	575,00 €	724,46 €	178.748,34 €	6,33%
LOIOLA	8.931,00 €	34.790,55 €	0,00 €	1.658,59 €	45.380,14 €	1,61%
MARTUTENE		24.671,43 €			24.671,43 €	0,87%
MIRACRUZ - BIDEBIETA		50.000,00 €	0,00 €	1.696,28 €	51.696,28 €	1,83%
Total general	1.510.924,14 €	1.286.723,68 €	12.389,06 €	15.122,53 €	2.825.159,41 €	100,00%

BARRIO	U MENOR	uma de Importe teórico	%
AIETE	Arbaizenea	10.000,00 €	0,35%
	Bera - Bera	28.135,40 €	1,00%
	Etxadi	2.239,00 €	0,08%
	Miraconcha	33.712,04 €	1,19%
	Munto	66.851,11 €	2,37%
ALTZA	Altza - Gaina	64.833,87 €	2,29%
	Arria	135.076,76 €	4,78%
	Buenavista	5.089,52 €	0,18%
	La Herrera	15.849,23 €	0,56%
	Larratxo	57.410,40 €	2,03%
	Molinao	0,00 €	0,00%
	Oleta	43.087,67 €	1,53%
AMARA BERRI	Amara - Berri	137.459,31 €	4,87%
ANTIGUO	Faro - Erregenea	8.541,80 €	0,30%
	Heriz - Aizgorri	77.135,30 €	2,73%
	Matia	45.627,41 €	1,62%
	Pio Baroja	20.000,00 €	0,71%
ATEGORRIETA- ULIA	Ategorrieta	16.156,32 €	0,57%
	Manteo	23.882,00 €	0,85%
	Ulja - Barren	12.005,35 €	0,42%
CENTRO	Amara Zaharra	45.202,64 €	1,60%
	Área Romántica	493.200,31 €	17,46%
	Parte Vieja	170.375,65 €	6,03%
EGIA	Paseo Miraconcha	10.000,00 €	0,35%
	Aldakoenea	11.659,20 €	0,41%
	Atotxa	43.117,70 €	1,53%
	Iruresoro	160.396,48 €	5,68%
	Jai - Alai	67.196,71 €	2,38%
GROS	Paseo del Urumea	884,30 €	0,03%
	Gros	528.958,60 €	18,72%
IBAETA	Sagües	20.000,00 €	0,71%
	Arriola	20.000,00 €	0,71%
	Errotaburu	20.336,16 €	0,72%
	Iza	10.000,00 €	0,35%
IGELDO	Lorea	77.689,59 €	2,75%
	Igeldo	11.853,39 €	0,42%
INTXAURRONDO	Intxaurren Berri	125.277,13 €	4,43%
	Intxaurren Norte	10.000,00 €	0,35%
	Intxaurren Sur	35.007,82 €	1,24%
	Marrutxipi	8.463,39 €	0,30%
	Loiola	25.380,14 €	0,90%
LOIOLA	Patxillardegi	10.000,00 €	0,35%
	Txomin	10.000,00 €	0,35%
	Martutene	20.000,00 €	0,71%
MARTUTENE	Portutxo	4.671,43 €	0,17%
	Martutene	20.000,00 €	0,71%
MIRACRUZ- BIDEBIETA	Bidebieta	31.696,28 €	1,12%
	Bidebieta 1 - Artazk	20.000,00 €	0,71%
	(en blanco)	Oleta	10.000,00 €
Total general	Palacio de Aiete	20.700,00 €	0,73%
		2.825.159,41 €	100,00%

3.1.2. AUTONÓMICAS

ORDEN de 12 de junio de 2019, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se convoca y regula, para el año 2019, el Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios (Programa Renove) para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y la ejecución de las obras derivadas de los mismos. (BOPV 20 junio 2019)

Estas ayudas van dirigidas a financiar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, así como la certificación energética de los edificios y la inspección técnica de edificios. Bajo la idea de una reconversión del sector inmobiliario y de la construcción, las medidas se orientan hacia la mejora de la eficiencia energética y la utilización de energías renovables.

Estas ayudas están dirigidas a edificios plurifamiliares cuyo uso principal sea de vivienda, y reciben una cuantía ligeramente superior aquellos que sean Catalogados, Inventariados y Calificados.

Las propuestas de actuación las pueden presentar las Comunidades de personas propietarias, Ayuntamientos, Entidades Locales Menores, Sociedades Públicas de Vivienda y Promotores Públicos de Viviendas. La fecha de construcción debe ser anterior a 1980 y el uso principal debe ser de vivienda.

Además de la convocatoria de 2019, existen programas específicos de rehabilitación cuando lo aconsejen las peculiares características de determinadas intervenciones de rehabilitación o por situaciones extraordinarias e imprevistas. Todo ello a partir de la Disposición Adicional primera del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

El programa de ayudas es para actuaciones en edificios o conjunto de edificios plurifamiliares cuyo uso principal sea de vivienda. Tienen que disponer de un mínimo de dos terceras partes de la superficie útil total destinada a vivienda, excluyendo del cómputo la superficie de planta baja. Se exige una condición a los edificios plurifamiliares agrupados en manzanas o en bloques, relativo a un mínimo de seis o de doce viviendas, en función del volumen y forma de los bloques.

Los proyectos deben estar encaminados a la mejora de las condiciones de accesibilidad, seguridad frente al riesgo de incendio y eficiencia energética. Deben recoger las actuaciones siguientes:

a) Mejora de la eficiencia energética: la intervención debe contemplar las actuaciones pasivas y/o activas necesarias para que la certificación de eficiencia energética del edificio tras la reforma alcance al menos una calificación energética C, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de energía primaria no renovable.

Cuando se acometa una rehabilitación energética de la fachada será obligatorio justificar los siguientes extremos:

– Que, cuando la actuación afecte a la renovación del aire, no se empeora la calidad del aire interior asegurando un caudal de aire exterior suficiente para cumplir lo requerido en el DB-HS3, sin perjuicio del ámbito de aplicación de dicho documento básico. Este extremo se podrá justificar mediante la integración de mecanismos de ventilación de viviendas en la fachada o en las carpinterías (aireadores, dispositivos de microventilación, etc.).

– Que la solución de fachada propuesta incorpora una sectorización horizontal EI-60 en el forjado de cada planta, de manera que se limite la propagación vertical a través de la fachada en caso de incendio.

El proyecto deberá contemplar la instalación de un sistema de monitorización del confort térmico interior y el consumo energético de calefacción, en una muestra de viviendas representativa del edificio o bloque rehabilitado. La instalación de monitorización y el número de las viviendas a monitorizar deberá dar cumplimiento a las características definidas en el Anexo I de esta Orden.

b) Mejora de la accesibilidad de las edificaciones: la intervención debe garantizar la accesibilidad desde la vía pública hasta cada una de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles con peldaños.

c) Mejora de las condiciones de seguridad contra incendios: la intervención debe incluir la dotación al edificio o conjunto de edificios de los equipos e instalaciones generales adecuados para la detección, alarma y extinción de incendios. Asimismo, debe incorporar medidas de alumbrado de emergencia que garantice la iluminación en caso de evacuación y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes.

En el caso de inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, las actuaciones anteriores deberán ser autorizadas por el órgano competente para la gestión de su régimen de protección, es decir la Dirección de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián para los elementos del PEPPUC (exceptuado el grado A).

Serán consideradas subvencionables las siguientes actuaciones (art. 2):

1) Mejora de la eficiencia energética:

– Actuaciones pasivas: serán subvencionables las actuaciones pasivas integrales sobre la envolvente de los edificios que reduzcan al menos un 30% la demanda energética anual de calefacción respecto al edificio antes de la reforma. Las exigencias mínimas de eficiencia energética estarán justificadas en la memoria técnica de conformidad con el DB-HE del Código Técnico de Edificación.

– Actuaciones activas: serán subvencionables las actuaciones activas que, en su conjunto, consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos en un 30% respecto al edificio antes de la reforma. Se incluyen:

– Instalaciones centralizadas con equipos de alta eficiencia energética.

– Instalaciones individualizadas de alta eficiencia energética. Queda excluida la sustitución o instalación (en el caso de su inexistencia) de calderas individuales en un porcentaje inferior al 80% del total de viviendas del edificio objeto de calificación y cuya suma de potencias térmicas sea inferior a 100 Kw.

– Incorporación de colectores solares u otras fuentes de energía renovable.

Las exigencias mínimas de eficiencia energética que debe cumplir la instalación térmica vendrán justificadas en la memoria técnica de conformidad con el DB-HE del Código Técnico de Edificación y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

– Monitorización energética.

2) Mejora de la accesibilidad:

– Instalación de ascensores por el exterior o por el interior en edificios que antes carecían de él incluyendo, en su caso, la modificación de escaleras.

– Adaptación de ascensores en edificios que ya disponen de él.

– Actuaciones encaminadas a resolver la accesibilidad hasta cota cero y que no puedan incluirse en las dos anteriores.

– Actuaciones encaminadas a resolver la accesibilidad y garantizar un itinerario accesible desde la vía pública hasta el edificio que se acometan en zonas de urbanización privada inmediatas al portal (actuaciones en soportales o antejardines), siempre que no exista otro itinerario accesible alternativo.

3) Mejora de la Seguridad contra Incendios:

– Instalación de sistemas de detección y alarma.

– Instalación de sistemas para la evacuación: iluminación de emergencia.

– Instalación de sistemas de extinción: extintores y columna seca.

Actuaciones	Cuantía máxima
Actuaciones para eficiencia energética, accesibilidad y seguridad contra incendios	15.000 €x n.º viviendas
Actuaciones con sistemas innovadores para eficiencia energética	16.400 €x n.º viviendas
Actuaciones en ARI/ARD	18.000 €x n.º viviendas
Actuaciones en edificio con arrendamiento protegido	18.000 €x n.º viviendas
Actuaciones en edificios protegidos	
Catalogados	18.000 €x n.º viviendas
Inventariados	19.500 €x n.º viviendas
Calificados	21.000 €x n.º viviendas

Tabla 1. Límite máximo de ayuda por vivienda.

Actuaciones	% máximo
Actuaciones para eficiencia energética	50%
Actuaciones para accesibilidad	50%
Actuaciones para seguridad contra incendios	50%
Actuaciones con sistemas innovadores de eficiencia energética	60%
Actuaciones en ARI/ARD	60%
Actuaciones en edificios con arrendamiento protegido	60%
Actuaciones en edificios protegidos	
Catalogados	60%
Inventariados	65%
Calificados	70%

Tabla 3. Porcentaje máximo por ámbito de actuación.

Los límites de la cuantía total de la subvención son los siguientes:

Y los porcentajes a aplicar a cada una de las actuaciones son los siguientes:

Las ayudas son compatibles con las otorgadas por otras Administraciones Públicas, o por entidades públicas o privadas que coincidan con la misma finalidad, salvo las que pueda otorgar el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

ORDEN de 11 de septiembre de 2019, del Consejero de Cultura y Política Lingüística, por la que se convocan, para el periodo 2019-2021, subvenciones para la puesta en valor y difusión del Patrimonio Cultural Vasco. (BOPV 30 septiembre 2019)

Tiene como objeto promover las actividades de puesta en valor y difusión del Patrimonio Cultural Vasco y su régimen de concesión. Para ello, los elementos de valor patrimonial deben ser Bienes Culturales de protección Especial o Media, sean declarados o con expediente incoado. Esto significa que, en lo referente al PEPPUC, el ámbito se reduce a los elementos incluidos en el Grado A.

Las actividades subvencionables deben ser compatibles con el régimen de protección, y son las siguientes (art. 2):

a) Sobre Bienes Culturales de Protección Especial o Media, declarados o con expediente incoado para su declaración con categoría de carácter colectivo, resultarán subvencionables, en especial, las siguientes actuaciones:

– Eliminación, demolición y/o retirada de elementos, partes o, incluso, construcciones y edificios incompatibles con la puesta en valor del conjunto protegido.

– Mantenimiento del régimen de lotización de propiedades existentes en los Cascos Históricos, cuando se proceda a una actuación de sustitución estructural en las denominadas comúnmente parcelas góticas, según los criterios del Régimen de Protección.

– Reutilización de edificios. Se entenderá por reutilización el cambio del uso característico compatible con el edificio y, en conjuntos de carácter rural, la reanudación del uso característico interrumpido durante al menos los últimos cinco años. Por este concepto, podrán ser objeto de subvención: los proyectos técnicos y dirección de obras y las instalaciones generales necesarias para adaptar el edificio a la reutilización.

– Consolidación de estructuras arqueológicas relevantes en yacimientos arqueológicos, quedando excluidos los que no cuenten con un proyecto de puesta en valor cuyo inicio esté previsto en el período de la presente Orden.

– Estudios previos (arqueológicos, documentales, etc.) del solar o las estructuras, siempre que el objetivo de los mismos sea la puesta en valor, restauración etc. Se trata de estudios que queden integrados como parte del proyecto de intervención sobre el bien.

b) Sobre Bienes Culturales de Protección Especial o Media, de carácter rural o industrial, declarados o con expediente incoado para su declaración con una categoría individual, resultarán subvencionables, en especial, los proyectos que tengan como finalidad la reutilización y puesta en valor del mencionado patrimonio, bajo los siguientes conceptos: proyectos técnicos y dirección de obras, las instalaciones necesarias y las intervenciones interiores para adaptarlos al nuevo uso. Se entenderá por reutilización bien el cambio del uso

característico compatible con el edificio, o bien la reanudación del mismo tras una interrupción de, al menos, los últimos cinco años.

c) Puesta en valor de Bienes Culturales de Protección Especial o Media, declarados o con expediente incoado para su protección con cualquier categoría: con especial referencia a las iniciativas que partan de un estudio global de la necesidad de puesta en valor del bien y su ejecución y, de entre ellos, a los proyectos que tiendan a acrecentar la sensibilidad social sobre la necesidad de proteger el mencionado patrimonio cultural (programas de visitas guiadas...).

También serán subvencionables, en este apartado, los proyectos de puesta en valor que incluyan la eliminación de elementos, partes o, incluso, construcciones y edificios incompatibles con la puesta en valor del bien, los estudios previos necesarios y la consolidación de estructuras arqueológicas.

Quedarán excluidos los proyectos cuyo objeto principal sea la compra de bienes y terrenos protegidos, los cursos y congresos, concursos, programas informáticos y creación y mantenimiento de webs y publicaciones (libros, monografías...), con excepción, en este último caso, de las que sean necesarias para el entendimiento de la actividad subvencionada.

d) Financiación de las expropiaciones de Bienes Culturales Inmuebles de Protección Especial o Media y/o de su entorno correspondiente. En esta categoría, resultará únicamente subvencionable la adquisición de dichos bienes y su entorno por parte de la Administración Local (tanto los Ayuntamientos como las Mancomunidades, Cuadrillas, los Concejos y demás entidades que integran la Administración Local). La finalidad de la expropiación debe ser la puesta en valor del bien cultural objeto de declaración o de una parte destacada del mismo.

d.1.– Patrimonio arqueológico:

En este concepto, únicamente se subvencionará la expropiación del entorno de las cuevas con arte rupestre, los recintos fortificados en zonas no urbanas y los monumentos megalíticos, incluidos los entornos en estos dos últimos.

d.2.– Patrimonio edificado:

En este concepto, únicamente se subvencionará la expropiación de Bienes Culturales Inmuebles que individualmente cuenten con Protección Especial, bien si han sido declarados Monumento o formando parte de un conjunto, incluido su entorno.

e) Cualquier otra actividad relacionada con la defensa, enriquecimiento, protección y fomento de los Bienes Culturales incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco o con expediente incoado para su protección, que se corresponda con los objetivos y finalidades contempladas en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y que no esté contemplada en otras órdenes específicas de la Dirección de Patrimonio Cultural.

El plazo objeto de las subvenciones termina en diciembre de 2021 y los límites son los siguientes (art. 6):

Las subvenciones que se concedan con arreglo a lo previsto en la presente Orden tendrán como límite máximo el equivalente al cien por cien (100%), IVA incluido, de la cuantía económica del presupuesto susceptible de ser subvencionado, excepto para el mantenimiento del régimen de lotización de propiedades existentes en los Cascos Históricos, que tendrá como límite máximo el equivalente al quince por ciento (15%), IVA incluido, de la cuantía económica del presupuesto susceptible de ser subvencionado; sin que en ninguno de los dos supuestos exista sobrefinanciación. El importe de cada una de las subvenciones que se concedan al

amparo de la presente Orden, en ningún caso, será superior a 200.000 euros. Todo ello siempre dentro de las consignaciones presupuestarias del Departamento de Cultura y Política Lingüística disponibles para tal finalidad.

Estas subvenciones son compatibles con otras ayudas convocadas para la misma finalidad por otros entes públicos o privados, a excepción de las subvenciones nominativas recibidas del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco que tengan por objeto la misma actividad.

3.2. EXENCIONES FISCALES

Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), de acuerdo con las disposiciones de la Norma Foral 12/1989 de 5 de julio

Según esta ordenanza, y a efectos de los elementos recogidos en el PEPPUC, están exentos de este impuesto los edificios de la Iglesia y los de otras asociaciones confesionales, lo que incluye a los distintos edificios de las iglesias, el seminario diocesano y los conventos.

También están exento del IBI los bienes que tengan la condición de monumento, definido por la letra a) del apartado 2, del artículo 2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco. Es decir, todo bien mueble o inmueble que individualmente considerado presenta interés cultural.

IArt. 9º.- Exenciones permanentes de carácter rogado.

Las exenciones permanentes que conceda este Ayuntamiento, surtirán efectos desde el período siguiente a aquél en que se realice la solicitud.

Previa solicitud, estarán exentos los siguientes bienes:

2.- De la Iglesia Católica conforme al acuerdo con la Santa Sede.

Los de la Iglesia Católica, en los siguientes términos previstos en el Acuerdo entre el Estado y la Santa Sede sobre asuntos económicos fechado el 3 de enero de 1979:

a) los templos y capillas destinados al culto, sus dependencias o edificios y locales anejos dedicados a la actividad pastoral.

b) la residencia de los obispos, de los canónigos y de los sacerdotes con cura de almas.

c) los locales destinados a oficinas de la curia diocesana, y a oficinas parroquiales.

d) los seminarios destinados a la formación del clero diocesano y religioso, y las universidades eclesiásticas en tanto en cuanto impartan enseñanzas propias de disciplinas eclesiásticas.

e) los edificios destinados primordialmente a casas o conventos de las ordenes, congregaciones religiosas e institutos de vida consagrada.

6.- Los bienes inmuebles que tengan la condición de monumento a que se refieren la letra a) del apartado 2, del artículo 2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco. Esta exención alcanzará tanto a los bienes culturales calificados como inventariados, siempre que se reúnan los requisitos que determina la citada Ley 7/1990, de 3 de julio.

Igualmente estarán exentos los bienes inmuebles que formen parte de un conjunto monumental a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco. Esta exención sólo alcanzará a los inmuebles, calificados o

inventariados, que reuniendo los requisitos que determina la citada Ley 7/1990, de 3 de julio, estén incluidos dentro de los regímenes de protección especial o de protección media.

Asimismo, estarán exentos los bienes inmuebles que se encuentren dentro de una zona arqueológica a que se refiere el artículo 44 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, declarada como Bien Cultural, tanto sea calificada o como sea inventariada, y siempre que, tras haber sido objeto de algún tipo de intervención arqueológica, el Departamento correspondiente del Gobierno Vasco haya establecido la necesidad de mantener en los mismos los restos encontrados, sin que puedan ser eliminados ni trasladados.

La exención abarca tanto a los bienes calificados como los inventariados, y en lo que se refiere a los 27 elementos con exenciones en el Grado A, hay edificios de propiedad particular como la mayoría de los diez caseríos, villa Aldamaenea, torre Satrústegui y el Trinkete. Y por supuesto que hay bienes de propiedad pública, la mayoría de ellos municipales.

3.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN LA GESTIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS

Los deberes que tienen los propietarios en cuanto al mantenimiento de sus edificios no es materia del PEPPUC, sino que son independientes de la consideración del valor patrimonial y es una cuestión que afecta a toda clase de propiedades.

En el artículo 199 de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se establece que:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal, representado por:

- a) En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.*
 - b) En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.*
- Todos los valores dispuestos en este apartado se calcularán sin ninguna consideración del valor del suelo.*

3. Cuando la administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan de dicho límite, éste podría requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio u otros instrumentos, en que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

Y en particular, el deber de conservación de los propietarios de bienes culturales inscritos queda especificado en el artículo 29 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco:

1. Las personas que tengan la condición de propietarias, poseedoras y demás titulares de derechos reales sobre los bienes culturales inscritos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco y en el Registro de la CAPV de Bienes de Protección Básica están obligadas a conservarlos, cuidarlos, protegerlos y utilizarlos debidamente en los términos establecidos por la legislación vigente en materia de urbanismo y de patrimonio cultural, para asegurar su integridad, y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

2. En caso de incumplimiento por parte de las personas titulares de los deberes de conservación señalados en el apartado anterior, las diputaciones forales, de oficio o a instancia del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de patrimonio cultural, podrán ordenar:

a) *La inmediata suspensión de cuantas obras, trabajos o actuaciones de cualquier tipo que se lleven a cabo sobre bienes culturales protegidos, contraviniendo lo dispuesto en esta ley.*

b) *La suspensión de un uso del bien incompatible con el régimen de protección que le sea de aplicación.*

c) *La ejecución de las medidas que resulten precisas para evitar la pérdida del bien en cuestión o para revertir los daños ocasionados sobre el mismo.*

3. *En caso de resultar preciso para garantizar la conservación del bien protegido, la diputación foral podrá realizar directamente las intervenciones necesarias que resulten inaplazables para asegurar la integridad del bien. El coste de la intervención deberá ser asumido por el obligado a conservar el bien, pudiendo requerirse por vía ejecutiva.*

4. *La orden firme de intervención sobre bienes culturales inmuebles para garantizar su debida conservación será emitida por la diputación foral correspondiente. Dicha orden determinará la afección real directa e inmediata sobre los bienes protegidos objeto de la intervención con el fin de dar cumplimiento del deber de costear la intervención. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con carácter preferente a cualquier otra garantía que exista sobre el mismo.*

El artículo 30 de la misma ley contempla la ejecución subsidiaria y las multas por incumplimiento del deber de conservar.

4. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

No procede definir unidades ni fases de ejecución pues este plan especial de protección no incluye obras de urbanización y tampoco de rehabilitación.

Donostia - San Sebastián, febrero de 2021